Manizales, miércoles, 4 de noviembre de 2026

Señor(a)
Lina Maria Duque Meza
Gestion Documental S.A.
Armenia

Asunto: Informe de avalúo de Propiedad raíz

Respetado cliente,

De acuerdo con sus instrucciones, hemos preparado el presente informe con el propósito de establecer el valor comercial del inmueble. El alcance de esta valoración se encuentra detallado en la página 03 de este documento.

Supuestos	Asumimos que las áreas utilizadas son correctas. El análisis jurídico se fundamentó en la verificación del Certificado de Tradición y Libertad del inmueble, sin constituir un estudio de títulos profundo. Se presume que el estado de los suelos donde se realizó la construcción está en buenas condiciones y que se cumplieron los requisitos de ley para su ejecución.

Nuestro equipo no realizó supuestos especiales que pudieran impactar el concepto de valor.

Certificamos que actualmente no tenemos y no hemos contemplado intereses en el inmueble diferentes a esta valoración.

Esta valoración fue desarrollada conforme al marco legal y metodológico vigente en Colombia (Ley 1673 de 2013, DUR 1170 de 2015 y Resolución IGAC 941 de 2026), en armonía con las Normas Internacionales de Valuación (IVS) y bajo el principio del Mayor y Mejor Uso.

Cordialmente,



Efrain Ocampo Villegas
Ingeniero industrial
RAA AVAL-75.094.598 / R.N.A. No.4018

INFORME DE VALORACIÓN



Fecha de inspección	22/oct/2026	Fecha de valoración	3/nov/2026	Fecha de elaboración	4/nov/2026		
Perito(s)	Efrain Ocampo Villegas			Certificación(es)	Clic aquí para acceder		
Tipo de avalúo	Comercial	Tipo de inmueble	Bodega	Solicitante	Gestion Documental S.A.		
Dirección	Calle 51 # 10 - 61 Bodega 9			Urbanización	Bodegas "El Hueco"		
Municipio	Armenia	Departamento	Quindío	Barrio	Jardines		
Coordenadas	4°30'29.2"N 75°41'22.8"W (clic para mapa interactivo)			Sector	Urbano		
Bodega	**573,10 m²**	Construida	600,00 m²	Lote/Terreno	Valor razonable	$	**1.852.314.811**

Factores de valor

Sector de uso mixto consolidado con vocación comercial, logística e industrial liviana, dotado de equipamientos urbanos completos y acceso por la Calle 51 apto para transporte de carga. Alberga actividades de escala mayorista e industrial (Cementos Argos, distribuidoras de GLP, trefilados, agroindustria y CDAs). La dinámica inmobiliaria refleja una tasa de vacancia mínima con ocupación a capacidad plena, oferta de comercialización marginal (apenas cuatro predios con aviso de arriendo o disponible) y presencia de nuevas bodegas en proceso de construcción, lo que ratifica la alta demanda y estabilidad operativa del corredor.

El inmueble es una bodega de doble altura con mezanine para oficinas y dos baños, levantada en un lote medianero, construcción sin columnas intermedias, lo que maximiza el aprovechamiento del área. Forma parte de un globo de terreno donde se encuentran nueve bodegas más. Tiene puerta industrial de 8m de ancho por 5m de altura, que permite ingreso de vehículos pesados, aunque no tiene patio de maniobras y la vía no se encuentra pavimentada en su totalidad. Se encuentra en una zona conocida como Cementerio, que se caracteriza por tener gran cantidad de bodegas industriales y comerciales del municipio. Tiene acceso a la vía de acceso Sur Armenia, considerado como un corredor industrial relevante para la ciudad.

Es una construcción funcional, de forma regular y que aparenta buena estabilidad y se encuentra en buen estado de conservación, aunque requiere mantenimiento a sus canales y bajantes e intervención en la fachada. En general, la bodega presenta unas condiciones favorables para un potencial inversionista o arrendatario que lo quiera utilizar para su negocio.

Observaciones

1 - Terminos de referencia y política del avalúo

Tipo de Avalúo	De conformidad con el Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015 y la Resolución IGAC 941 de 2026, se entiende por Valor Comercial el precio más probable por el cual el inmueble se transaría en un mercado libre y abierto. En concordancia con las Normas Internacionales de Valuación (IVS), corresponde a la cantidad estimada por la cual el activo debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto, en una transacción independiente, tras una adecuada comercialización y donde las partes actúan con conocimiento, prudencia y sin coacción.
Estándares de valoración	Elaborado bajo el régimen técnico y legal de la Ley 1673 de 2013, el Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015 y los métodos de la Resolución IGAC 941 de 2026, articulados con los estándares internacionales del IVSC (IVS)
Premisas de valor	El mayor y mejor uso del inmueble, en las condiciones actuales
Restricciones de uso	Este avalúo debe ser usado únicamente para el propósito contratado y aunque la distribución de este es potestad del cliente, secciones individuales no deben ser compartidas. Este reporte está diseñado para ser usado en su totalidad y no por secciones. La información, las estimaciones y las opiniones en lo posible son verificadas, pero no pueden ser garantizadas. No se podrá obligar a los avaluadores a prestar testimonio o a comparecer ante entidades judiciales con respecto a esta valoración o sobre las propiedades objeto de valoración, sin un acuerdo previo.
Firma avaluadora	Villegas Ocampo propiedad raíz es una firma de valoración independiente, miembro activo de La Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, y cuenta con peritos avaluadores con Registro Abierto de Avaluadores expedido por el organismo Autorregulador Nacional de Avaluadores (ANA).
Certificación	La firma y el perito declaran que no tienen interés alguno en el inmueble objeto del presente informe de avalúo, ni vínculo que implique impedimento para adelantar la labor de valuador.
Restricciones de valor	En la elaboración del presente avalúo no se han tenido en cuenta, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: titulación, modos de adquisición de dominio, contratos de tenencia, demandas pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. No se consideran en la valoración los costos de transacción, tales como impuesto al consumo, comisiones de venta, gastos de registro, entre otros.
Vigencia	De conformidad con el Artículo 2.2.2.2.19 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015 (que compiló el Decreto 1420 de 1998) y las directrices técnicas de la Resolución IGAC 941 de 2026, el presente avalúo comercial tiene una vigencia máxima de un (1) año, contado a partir de su fecha de expedición, siempre y cuando no se modifiquen las condiciones físicas, jurídicas, normativo-urbanísticas ni las dinámicas económicas del mercado inmobiliario que afecten sustancialmente el valor del bien objeto de estudio.
Moneda de valoración	Pesos colombianos (COP)

Propósito del avalúo	Establecer el valor comercial del inmueble de acuerdo con las condiciones actuales del mercado y sus características físicas, normativas y de ubicación.

Tipo de Inmueble	Bodega	Destinación / Uso	Comercio
Dirección	Calle 51 # 10 - 61 Bodega 9	Municipio	Armenia
Coordenadas	4°30'29.2"N 75°41'22.8"W	A.S.N.M.	1395,00 m
Supuestos	Asumimos que las áreas utilizadas son correctas. El análisis jurídico se fundamentó en la verificación del Certificado de Tradición y Libertad del inmueble, sin constituir un estudio de títulos profundo. Se presume que el estado de los suelos donde se realizó la construcción está en buenas condiciones y que se cumplieron los requisitos de ley para su ejecución.		
Valoraciones anteriores	Los inmuebles fueron valorados por nuestra firma para el mismo solicitante y propósito en:		ago-25

Solicitante			
Nombre	Lina Maria Duque Meza	NIT/CC :	810.006.068-6
Teléfono	318 716 4169	Empresa	Gestion Documental S.A.
Email	contabilidad01@gdinteligente.co		

2 - Inmueble

Estrato	Comercial	Forma	Rectangular	Topografía	Plano por adecuación		
Amenazas ambientales	No conocimos ninguna amenaza ambiental que afecte los predios valorados						
Transporte	Vehicular de todo tipo publico y privado, cuenta con rutas urbanas de servicios publicos, busetas y taxis con frecuencia adecuada						
Servicios Públicos	Acueducto, alcantarillado, energía, gas domiciliario, telecomunicaciones, recolección de basuras, alumbrado público.						

Áreas

Bodega	525,60 m²	Construida	600,00 m²	Lote/Terreno	Fuente	Levantamiento en visita técnica	
Mezanine	47,50 m²	Construida			Fuente	Levantamiento en visita técnica	
Frente aproximado	18,00 m	Fondo aproximado	30,50 m	Altura libre	6,00 m	# de pisos	1+mz
Observaciones	Bodega sin columnas interiores, lo que maximiza el aprovechamiento del área						

Antigüedad

Edad aproximada	22 años	Vida útil total	100 años	Vida útil remanente	78 años	Remodelado	No
Estado de conservación	Bueno	Calificación	2	Requerimientos	Reparaciones en Acabados		
Observaciones	El inmueble se encuentra en buen estado de conservación, aunque gran parte del mantenimiento lo realiza el arrendatario. La fachada requiere intervención para evitar humedades y daños a los muros. Las canales y bajantes requieren también mantenimiento						

Distribución del inmueble - Dependencias

Planta Principal	Acceso por puerta industrial. Espacio libre completo. Contactado al acceso por puerta peatonal con frente a la escalera que comunica al mezanine. Baño en primera planta bajo escaleras.						
Segundo Piso	Oficinas en mezanine abierto con barandas metalicas de seguridad y baños.						
Acceso para camiones	X	Gabinete de Incendios	X	Cocineta		Deteccion de Humo	
Acceso para camiones	X	Piso de alta resistencia		Baños	2 y medios	Soporte de Gruas	
Oficina Administrativas	X	Poceta	X	Piso en Cemento			

Materiales y acabados

Andenes y antejardines	Concreto	Fachada	Mampostería en ladrillo a la vista con pintura industrial, remates en concreto y carpintería metálica
Puertas exteriores	Puertas y marcos metalicos, industrial en rieles de 5 m de altura y 8m aprox y acceso de 0,90m	Ventanería	Vidrio comun sobre estructura metalica y rejas metalicas.
Sistema estructural	Sistema aporticado de columnas y vigas en concreto reforzado	Muros y paredes	Ladrillo, recubierto en pintura
Cubierta y estructura	Lamina acanalada de zinc, sobre estructura metalica, con perfiles omega	Techos y Cielorrasos	N/A
Pisos	Concreto recubierto de pintura industrial y porcelanato en el mezanine. Baldosa en baños	Entrepisos	Concreto y metaldeck
Puertas Interiores	Madera, marcos de metalicos	Escaleras	Metalicas, sobre estructura metalica, y huella antideslizante, contrahuella en muro seco
Baños	Insitucional basico con porcelana sanitaria, y enchapes en baldosa, sin muebles	Cocina	N/A
Poceta	Cerámica en ambos baños	Redes y Otros	Cableado estructurado sencillo, tuberia de PVC para desagues. Acueducto no visible
Iluminación	Natural la zona del frente y artificial en la zona del fondo	Ventilación	Natural la zona del frente y artificial en la zona del fondo

Mejor y mayor uso

El actual

3 - Aspecto Jurídico

Títulos observados

Certificado de tradición	Bodega	Matriculas inmobiliarias	280-93012	Fecha de expedición	27 de octubre de 2026

Escritura Número	Fecha	Notaría	Acto
1505	24/abr/2013	Primera de Armenia	COMPRAVENTA en común y proindiviso

Propietario(s)	Maria Olivia Giraldo Hoyos	NIT/CC	42.968.982	Participación	25,00%
Propietario(s)	Freddy Humberto Gomez Giraldo	NIT/CC	4.378.438	Participación	25,00%
Propietario(s)	Maria Ximena Gomez Giraldo	NIT/CC	1.094.887.402	Participación	25,00%
Propietario(s)	Mateo Gomez Giraldo	NIT/CC	1.094.926.510	Participación	25,00%
Observaciones	El folio de matrícula matriz ampara un globo de terreno remanente de 4.452,28 m² sobre el cual se edificó un complejo no sometido a propiedad horizontal compuesto por 10 bodegas (según nomenclatura oficial inscrita en la Anotación 003). Para efectos de este avalúo individual sobre la Bodega No. 9, el área de terreno asignada de 600,00 m² corresponde a la porción de ocupación física y huella funcional privativa que le asiste a dicha unidad física dentro del conjunto inmobiliario de mayor extensión Se deja constancia de que en el encabezado del certificado registral figura "Tipo Predio: RURAL"; no obstante, cuenta con actualización oficial de nomenclatura urbana (Calle 51 # 10-61 por Anotación 003), asignación catastral en base predial urbana del Municipio de Armenia y facturación de impuesto predial unificado urbano.				

Linderos

Los linderos generales y particulares del inmueble valorado se encuentran registrados en la Escritura Publica 7323 del 09/12/1993 de la Notaria Tercera del circulo notarial. No son verificables en la visita.

Direcciones registradas

Vía Armenia al Valle del Cauca
Calle 51 # 10-61 Bodegas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 (Actualizada según Escritura 1149 del 25-03-2011, Notaría 1 de Armenia, Anotación 003).

Anotaciones, servidumbres y afectaciones

	Revisada la totalidad de las 4 anotaciones que componen el historial jurídico del folio de matrícula inmobiliaria 280-93012 hasta la fecha y hora de su expedición (27/10/2026), se constata que sobre el inmueble NO pesan gravámenes hipotecarios, embargos judiciales, demandas civiles registradas, condiciones resolutorias, patrimonios de familia inembargables ni limitaciones al dominio. El bien se encuentra en estado plenamente comerciable por parte de sus comuneros.

Información catastral

						Frec.
Unidad inmobiliaria	63001010100001503000100000000	Avalúo catastral	$ 2.947.069.000	Impuesto predial	$ 26.523.621	Anual
		Total avalúo cat.	**$ 2.947.069.000**	Total impuesto	**$ 26.523.621**	Anual
Observaciones	Ampara la totalidad del globo de terreno y el conjunto de las 10 bodegas (BD 1 a 10), debido a que el predio matriz (FMI 280-93012) no cuenta con división en propiedad horizontal. El solicitante aportó el certificado de paz y salvo, se asume la tarifa para calcular el valor del impuesto predial.					

Normatividad urbanística

Aunque el Concejo Municipal aprobó el Acuerdo 304 de 2024 (modificación excepcional), el Juzgado Primero Administrativo Oral del Circuito de Armenia declaró su nulidad en julio de 2025. En consecuencia, y mientras se resuelven las instancias judiciales de apelación, las determinantes de edificabilidad, uso comercial e industrial y cesiones continúan gobernadas por el régimen del Acuerdo 019 de 2009.

Clasificación del suelo	Urbano	Tratamiento urbanístico:	Renovacion Urbana		
Ámbito Normativo	Ámbito normativo 8 Tejido industrial en Renovación	Usos principales / compatibles	Instalación industrial especializada y parques industriales, Bodegas de almacenamiento / trabajo pesado, Local industrial o de almacenamiento, Taller de trabajo liviano artesanal, Industria de alto impacto. Comerciales: Hipermercados, Bodegas comerciales,Superficies comerciales y Locales especializados. Servicios: Superficie empresarial, Local o edificación especializada,Bodega,Oficina.		
Índice de construcción	Regido por volumetría y alturas máximas	Índice de ocupación	0,7	Alturas	Hasta 10 pisos (Base) 15 pisos (Adicional)
Afectaciones ambientales	Ninguna	Amenaza deslizamiento	Ninguna	Riesgo deslizamiento	Ninguno

Restricciones adicionales

Ninguna

Recomendaciones

Ninguna

4 - Sector

Barrios y sectores vecinos

El inmueble se encuentra ubicado en la Comuna 1 (Centenario) del municipio de Armenia. El área de influencia directa y su entorno articulado está conformado por los barrios y sectores: Jardines, Arenales, Bosques de Pinares, Portal del Edén, La Castilla, Guaduales de la Villa, El Palmar, Génesis, Balcones del Edén y el corredor vial de conexión hacia El Caimo

Actividades del sector

Residencial	Viviendas unifamiliares de 1 y 2 plantas en la periferia y conjuntos cerrados multifamiliares en consolidación
Comercial	Venta de insumos agrícolas, concentrados, huevos, trefilados metálicos, bodegas de muebles, licores y comercio de proximidad
Servicios	Centros de Diagnóstico Automotor (CDA), estaciones de servicio (EDS), báscula pública, talleres automotrices y moteles
Institucional	Cementerio Jardines de Armenia, templos, cuartel de carabineros y estación de bomberos
Industrial	Plantas de Cementos Argos, Vida Gas (GLP), procesamiento agroindustrial (avícola/frutas), embotelladoras y bodegas en construcción

Vías de acceso

Calle 51	Vía frontal directa en calzada mixta (concreto rígido y afirmado), con ancho apto para giro y maniobra de camiones pesados
Jardines Al Caimo	Corredor arterial principal pavimentado; articula la conexión con la zona urbana de Armenia y la salida logística hacia el Valle del Cauca

Equipamento urbano

Cobertura total de servicios: acueducto, alcantarillado sanitario/pluvial, energía industrial, gas domiciliario, aseo y alumbrado público. Cuenta con infraestructura de soporte para transporte de carga y pesaje vehicular.

5 - Aspecto económico y consideraciones

Análisis del mercado

Durante 2026, el mercado inmobiliario colombiano consolida una senda de estabilidad, favorecida por la convergencia de la inflación a rangos meta y tasas de interés más competitivas en el sistema financiero. En este entorno, el segmento de inmuebles industriales, de almacenamiento y logística continúa mostrando una alta resiliencia y desempeño favorable frente a otros usos inmobiliarios. En el ámbito regional, Armenia y el corredor del Eje Cafetero se benefician de su posición estratégica como nodo de conexión y distribución logística, manteniendo una demanda constante de bodegas funcionales para almacenamiento, comercio mayorista y servicios, con tasas de vacancia controladas en zonas industriales consolidadas.

Análisis del entorno

Sector de uso mixto consolidado con vocación comercial, logística e industrial liviana, dotado de equipamientos urbanos completos y acceso por la Calle 51 apto para transporte de carga. Alberga actividades de escala mayorista e industrial (Cementos Argos, distribuidoras de GLP, trefilados, agroindustria y CDAs). La dinámica inmobiliaria refleja una tasa de vacancia mínima con ocupación a capacidad plena, oferta de comercialización marginal (apenas cuatro predios con aviso de arriendo o disponible) y presencia de nuevas bodegas en proceso de construcción, lo que ratifica la alta demanda y estabilidad operativa del corredor.

Análisis del inmueble

El inmueble es una bodega de doble altura con mezanine para oficinas y dos baños, levantada en un lote medianero, construcción sin columnas intermedias, lo que maximiza el aprovechamiento del área. Forma parte de un globo de terreno donde se encuentran nueve bodegas más. Tiene puerta industrial de 8m de ancho por 5m de altura, que permite ingreso de vehículos pesados, aunque no tiene patio de maniobras y la vía no se encuentra pavimentada en su totalidad. Se encuentra en una zona conocida como Cementerio, que se caracteriza por tener gran cantidad de bodegas industriales y comerciales del municipio. Tiene acceso a la vía de acceso Sur Armenia, considerado como un corredor industrial relevante para la ciudad.

Es una construcción funcional, de forma regular y que aparenta buena estabilidad y se encuentra en buen estado de conservación, aunque requiere mantenimiento a sus canales y bajantes e intervención en la fachada. En general, la bodega presenta unas condiciones favorables para un potencial inversionista o arrendatario que lo quiera utilizar para su negocio.

Perspectivas de valorización

Las perspectivas de valorización para inmuebles de tipología industrial y comercial en este corredor son favorables y sostenidas a mediano y largo plazo. La estabilización macroeconómica observada en 2026, sumada a la limitada oferta de suelo urbanizado con vocación industrial en la zona y al incremento continuo en los costos de reposición de estructuras metálicas y obras civiles, otorga una sólida protección patrimonial al activo. La demanda persistente por espacios operativos y de custodia logística en sectores con conectividad vial garantiza tanto la preservación del capital como retornos estables acordes con los promedios del mercado.

Riesgos - Obsolescencia

6 - Metodología de Valoración

La práctica valuatoria se fundamenta en principios técnicos, económicos y estadísticos orientados a determinar el valor comercial de los bienes de manera objetiva, sistemática y verificable. De conformidad con lo establecido en la Resolución IGAC 941 de 2026, el Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015 y las Normas Internacionales de Valuación (IVS), la valoración de inmuebles se estructura a partir de métodos debidamente reglamentados, cuya selección depende de la tipología del activo, la información observable en el mercado y su Mayor y Mejor Uso.

Para el presente estudio pericial se han implementado y correlacionado los métodos que se detallan a continuación:

Método de Comparación o de Mercado

Técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones son debidamente recolectadas, clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
Se utilizó este método para establecer el valor comercial integral de mercado de inmuebles de su tipo en la zona de influencia

Método de Costo de Reposición

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, de un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Se incluye, con fines informativos y de seguros, el valor total de reconstrucción.
Se utilizó para valorar independientemente las obras civiles, mediante la cuantificación a nuevo y la aplicación de la depreciación física de Ross-Heidecke

Técnica de Extracción (Determinación del Terreno)

De conformidad con los principios de tasación para predios sin división en propiedad horizontal, el valor correspondiente al suelo se determinó deduciendo el costo neto de reposición de las construcciones del valor integral de mercado del conjunto inmobiliario

7.1 - Determinación de valor - Venta

Concepto	Área/Cantidad	Valor [$/m² o global]	Valor razonable ($)	Valor Construcción - depreciada	Valor Asegurable (reconstrucción)
Bodega	525,60 m²	$ 2.288.225	$ **1.202.691.311**	$ 1.202.691.311	$ 1.511.380.539
Mezanine	47,50 m²	$ 1.144.113	$ **54.345.355**	$ 54.345.355	$ 68.293.927
Lote	600,00 m²	$ 992.130	$ **595.278.145**	$ 0	$ 0
Total			$ **1.852.314.811**	$ **1.257.036.666**	$ **1.579.674.466**

Valor razonable $ **1.852.314.811**

Son: MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS CATORCE MIL OCHOCIENTOS ONCE PESOS

Fecha estimación del valor 3/nov/2026

Garantía de crédito No aplica para el presente informe

Efrain Ocampo Villegas
R.N.A. No.4018
RAA AVAL-75.094.598

Anexo - Memoria fotográfica













Anexo - Memoria fotográfica









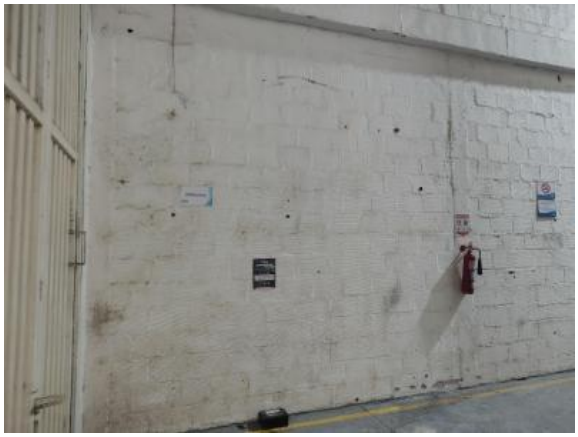




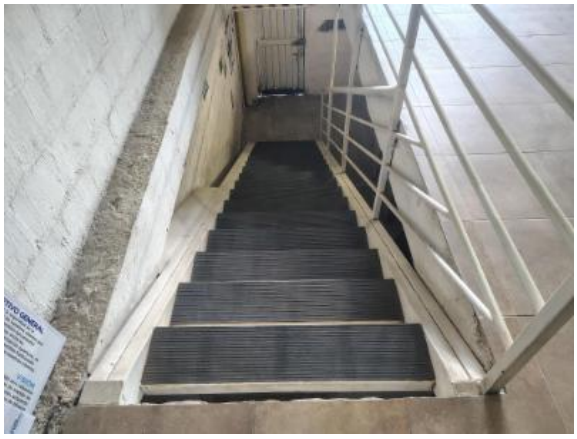
Anexo - Memoria fotográfica







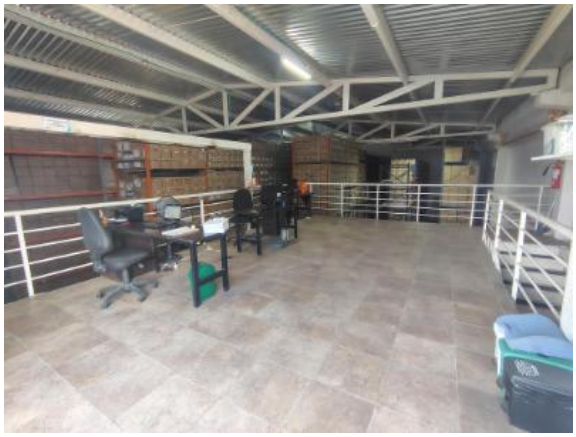






Anexo - Memoria fotográfica

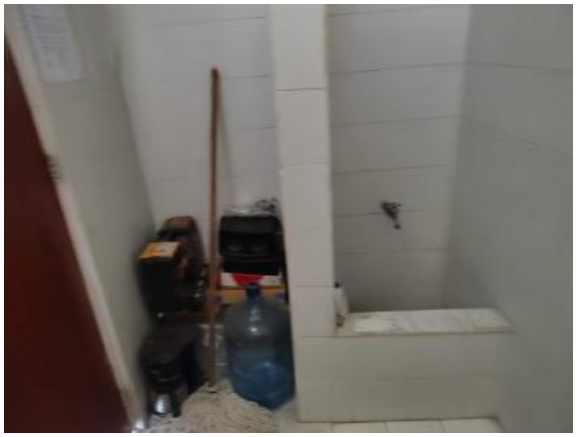












Anexo - Memoria fotográfica





Anexo de Mercado - Bodegas en venta

MínimoC
$ 2.571.429

Límite inferior C
$ 3.019.216

ÁreaC Min
85

Global UND construida
$ 3.612.095

Desviación STD Construida
$ 592.879

CoeficienteC
16,41%

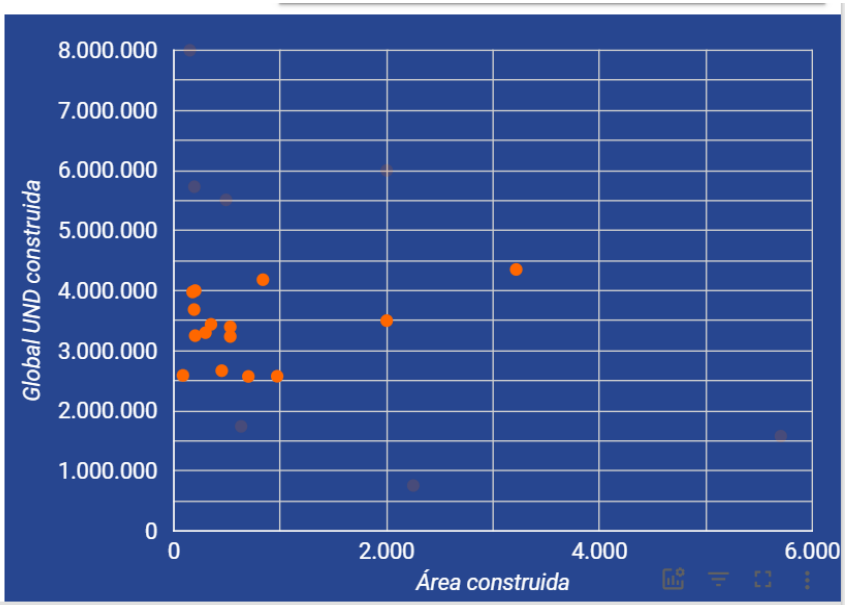
Área construida
715,47

MáximoC
$ 4.351.881

Límite superior C
$ 4.204.973

ÁreaC Max
3.217

ÁREA CONSTRUIDA



	Tipo Análisis	Ubicación	Tipo de inmueble	Forma de contacto de la fuente	Tipo de Fuente	Fecha del estudio	Antigüedad de la construcción	Area construida	Valor Global	Parqueaderos	Global UND construida	Area de lote
5.	VENTA	La cecilia	Bodega	https://www.fincaraiz.co...	Oferta	5 oct 2026	5 - Mayor ...	190	$ 700.000.000	0	$ 3.684.211	0
6.	VENTA	Zona Indus...	Bodega	https://www.puntopropie...	Oferta	5 oct 2026	0	2.000	$ 7.000.000.0...	0	$ 3.500.000	4.000
7.	VENTA	Murillo	Bodega	https://www.fincaraiz.co...	Oferta	5 oct 2026	2 - Entre 1...	349	$ 1.200.000.0...	3	$ 3.438.395	0
8.	VENTA	Arenales	Bodega	https://www.fincaraiz.co...	Oferta	5 oct 2026	1 - menos...	530	$ 1.800.000.0...	0	$ 3.396.226	0
9.	VENTA	San Fernan...	Bodega	https://www.fincaraiz.co...	Oferta	5 oct 2026	0	297	$ 980.000.000	0	$ 3.299.663	0
10.	VENTA	Arenales	Bodega	https://www.fincaraiz.co...	Oferta	5 oct 2026	4 - Entre 1...	200	$ 650.000.000	0	$ 3.250.000	0
11.	VENTA	Centenario	Bodega	https://www.fincaraiz.co...	Oferta	5 oct 2026	0	530	$ 1.715.000.0...	0	$ 3.235.849	0

1 - 15 / 15

Anexo de Mercado - Bodegas en venta

Notas:

Se realizó estudio de inmuebles por la zona del objeto de estudio
Se determinó el valor integral de la bodega por m2 construido total (para el mezanine se aplicó el factor de 0,5 para su equivalencia de área), tal como se explica en la metodología, a dicho valor se le descontó el costo de reposición, para determinar el valor del terreno

Media Aritmética	Desviación Estándar	Coef. Variación
$ 3.371.830	$ 233.415	6,92%

	Mínimo / Inferior	Máximo / Superior
Rango $	$ 3.134.680	$ 3.778.409
Límites	$ 3.138.415	$ 3.605.245
Coef. Asimetría	1,22	

No.	Ubicación	Forma de contacto de la fuente	Tipo de Fuente	Fecha del estudio	Área construida (m2)	Valor Global	Parqueaderos	Valor sin parqueadero - construcción	Valor área construida ($/m2)	Foto testigo de mercado	Factor de negociación	Valor depurado ($/m2)
BV1	centro-occidente	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/6187-85b6-1944914-b4df3f1dce7-74d4	Oferta	5/10/2026	176	$ 700.000.000	0	$ 700.000.000	$ 3.977.273		0,95	$ 3.778.409
BV2	La cecilia	https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta-en-armenia/192472318	Oferta	5/10/2026	190	$ 700.000.000	0	$ 700.000.000	$ 3.684.211		0,95	$ 3.500.000
BV3	Zona Industrial	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/d576-a1e1-18f4c98-325a5a6f7eb5-7845	Oferta	5/10/2026	2000	$ 7.000.000.000	0	$ 7.000.000.000	$ 3.500.000		0,95	$ 3.325.000

Anexo de Mercado - Bodegas en venta

BV4	Murillo	https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta-en-armenia/192806939	Oferta	5/10/2026	349	$ 1.200.000.000	3	$ 1.200.000.000	$ 3.438.395		0,95	$ 3.266.476
BV5	Arenales	https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta-en-armenia/193732071	Oferta	5/10/2026	530	$ 1.800.000.000	0	$ 1.800.000.000	$ 3.396.226		0,95	$ 3.226.415
BV6	San Fernando	https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta-en-armenia/10472524	Oferta	5/10/2026	297	$ 980.000.000	0	$ 980.000.000	$ 3.299.663		0,95	$ 3.134.680

Anexo - Costo neto de reposición

Descripción	Área m²	Costo directo de construcción [$/m²]	Costos indirectos [$/m²]	Costo total de construcción a nuevo [$/m²]	Valor de reconstrucción - Asegurable total [$]	Edad	Vida útil	Edad/Vida útil	Estado de conservación	FACTOR DEPRECIACIÓN POR EDAD. ROSS	E= FACTOR DEPRECIACION POR ESTADO-HEIDECK	K= DEPRECIACION (tabla Roos Heidecke)	Valor neto de reposición unitario [$/m²]	Valor neto de reposición total [$]
Construcciones	573,10 m²				**$ 1.579.674.466**									**$ 1.257.036.666**
Bodega	525,60 m²	$ 2.300.427	$ 575.107	$ 2.875.534	$ 1.511.380.539	22	100	22,00%	2,0	86,58%	91,91%	20,42%	$ 2.288.225	$ 1.202.691.311
Mezanine	47,50 m²	$ 1.150.214	$ 287.553	$ 1.437.767	$ 68.293.927	22	100	22,00%	2,0	86,58%	91,91%	20,42%	$ 1.144.113	$ 54.345.355

Observaciones: Fuentes Homologadas por Elkin Ruiz R. de: Constructores, Camacol, Construdata y especialistas.
Con referente de actualización al mes vigente.
Bodegas entre 6 y 12m de altura
según las características de construcción del inmueble valorado

De conformidad con la Resolución IGAC 941 de 2026, el valor físico se determina calculando el costo total requerido para construir a precios actuales una edificación de características similares, deduciendo la depreciación acumulada generada por el paso del tiempo y el estado de conservación.
Para el cálculo de la depreciación física se adoptó el Modelo Continuo de Ross-Heidecke, el cual combina la pérdida de valor por antigüedad cronológica (Ross) con la obsolescencia derivada del mantenimiento y estado físico (Heidecke)

GRADO	CALIFICACION TÉCNICA	DESCRIPCIÓN Y PARÁMETROS DE INSPECCIÓN (CRITERIO HEIDECKE)
1	Óptimo	Nuevo. Estructura recién terminada o con mantenimiento integral reciente. No requiere intervenciones. Todos los sistemas operan al 100%.
2	Bueno	Conservación regular. Edificación estable sin patologías estructurales. Presenta desgaste normal por uso continuado e intemperie. Requiere mantenimiento preventivo rutinario y reparaciones menores.
3	Regular	Reparación simple. Presenta deterioro visible en acabados e instalaciones. Requiere mantenimiento correctivo de nivel medio para recuperar su funcionalidad óptima.
4	Malo	Reparación importante. Afectaciones severas que comprometen parcialmente la operación o habitabilidad. Fugas sistémicas, daños en redes principales. Exige inversión considerable.
5	Pésimo	Sin valor / Ruina. Daño estructural generalizado, asentamientos graves o colapso inminente. El costo de reparación supera el costo de reposición. Valor nulo o de salvamento.

NOTA DE APLICACIÓN: Para la Bodega No. 9, se asignó un estado de conservación Bueno (Grado 2). La inspección técnica evidenció estabilidad estructural del sistema aporticado y funcionamiento adecuado de la nave principal, presentando deterioro superficial en fachada y requerimiento de limpieza en canales pluviales.

ANEXO - Aspectos normativos

UBICACION

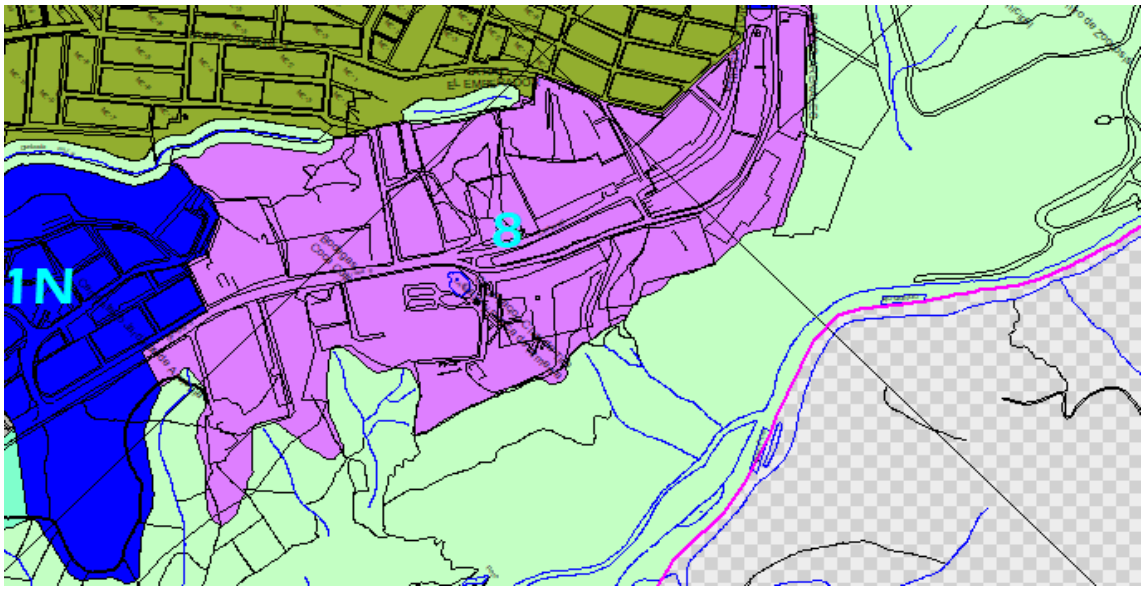




Villegas Ocampo
Propiedad raíz

ANEXO - Aspectos normativos

DETERMINACION DE LOS AMBITOS NORMATIVOS



Fuente: Consulta Cartográfica, Temática POT Urbano 2009 - 2023. Ficha Normativa 8 asignación de usos - Acuerdo 019 de 2009 POT Armenia

NORMA GENERAL DE USO DEL SUELO INDUSTRIAL

USOS DE SUELO	DEFINICION	USOS PERMITIDOS								
		USO PRINCIPAL				USO SECUNDARIO				
			TIPO		CONDICIONES		TIPO		CONDICIONES
USO INDUSTRIAL	Es el uso que designa un suelo urbano como lugar especializado para la localización de establecimientos dedicados a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas, para producir bienes o productos materiales, en áreas de alto y bajo impacto, así como para el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y similares, independiente de cual sea su tecnología.	UI INDUSTRIAL	I 1	Instalación industrial especializada	Sujeto a las normas ambientales y a la aprobación del Plan de Implantación o Regularización por parte de Planeación.	UD EQUIPAMIENTO COLECTIVO	DE1	Recreación y deportes	Con Plan de Implantación aprobado por Planeación.
			I 2	Bodega para trabajo pesado			DE2	Educación	
			I 3	Local Industrial o de almacenamiento			DE3	Salud	Plan de Implantación aprobado por Planeación
							DE4	Cultura	Plan de Implantación aprobado por Planeación.
			I 4	Taller de trabajo Liviano			DE5	Bienestar y protección social	
		UC COMERCIAL	C 2	Hipermercados		ID SERVICIOS URBANOS BASICOS	DS6	Administración y gobierno	Plan de Implantación aprobado por Planeación.
			C 5	Bodegas comerciales			DS7	Servicios funerarios	
			C 6	Superficies comerciales			DS8	Carga, transporte y servicios públicos	
			C 8	Locales especializados			DS9	Seguridad y defensa ciudadana	
		SERIV	S 1	Superficie empresarial					
			S 2	Local o edificación especializada					
			S 3	Bodega					
			S 4	Oficina					

FICHA SECTOR NORMATIVO 8 - TEJIDO INDUSTRIAL EN RENOVACIÓN

Ficha Sector Normativo 8 - Tejido industrial en Renovación

Tratamiento	Renovación urbana	

ANEXO - Aspectos normativos

Modalidad	Reactivación	Puede optar por PP de redesarrollo o revitalización	**Área de actividad**	Tejido industrial

Edificabilidad permitida en tratamiento de renovación urbana

Rango edificabilidad	Lote mínimo	Altura máxima	I.O.	Condiciones de cargas
Base	Unifamiliar: 60 m2 Multifamiliar: 120 m	10 pisos	0,7 sobre área útil urbanizable	No se exige carga local para la edificabilidad base.
Adicional	120 m2	5 pisos adicionales (hasta 15 pisos máximo)	0,7 sobre área útil urbanizable	0.02 m2 de cargas generales por cada 1 m2 construido adicional, para espacio público.
Por plan parcial	Area minima de Lote para formular el PP. 10.000 m2	Podrá optar por plan parcial cuando pretenda edificabilidad mayor a 15 pisos y/o cuando pretenda redefinir espacio público en los términos del decreto 1077 de 2015. El PP podrá establecer aprovechamientos por encima de la altura máxima y definir el régimen de cargas y beneficios bajo el principio de reparto equitativo.		

Rango	Aislamiento lateral	Aislamiento frontal	Aislamiento posterior o patio
Base	No se exige hasta 5 pisos. A partir de 6 pisos se exige de 3,50 m.	Según perfil vial de acuerdo con el plan de movilidad	Hasta 2 pisos se exige de 2 m. Entre 3 y 5 pisos se exige de 3 m. De 6 pisos en adelante, se exige 1/6 de la altura.
Adicional			
Por plan parcial			

Condiciones generales	La obligación de carga para el rango adicional se podrá generar en sitio o compensarse mediante pago a fondo compensatorio. Podrá canjear el cumplimiento de hasta el 50% de la obligación de carga adicional en sitio, mediante la generación de áreas al uso público, directamente vinculadas, descubiertas y accesibles desde el espacio público, como

ANEXO - Aspectos normativos

Tipos de usos permitidos. Las condiciones generales de mitigación aplican según el cuadro general de usos

Usos principales				
Uso		**Tipología**		**Cobertura**
I	Industria	I1	Instalación industrial especializada y parques industriales	Urbana: áreas hasta 1.000 m2
				Regional: áreas mayores a 1.000 m2
		I2	Bodegas de almacenamiento	Urbana: áreas hasta 1.000 m2
				Regional: áreas mayores a 1.000 m2 y parques de bodegaje
		I3	Local industrial o de almacenamiento	Urbana: áreas hasta 500 m2
				Regional: áreas mayores a 500 m2
		I4	Taller de trabajo liviano artesanal	Local: áreas hasta 360 m2
		I5	Industria de alto impacto	Regional: áreas hasta 2.000 m2