



PORTAFOLIO DE SERVICIOS

QUIENES SOMOS

GRUPO GIAMMARIA S.A.S. es una firma líder y altamente especializada en la Valoración de Bienes (Avalúos) y la Consultoría Integral. Nuestro propósito fundamental es ofrecer confiabilidad y excelencia técnica en todos nuestros servicios

Nuestra trayectoria se ha construido sobre la especialización en el sector inmobiliario y de finca raíz, abarcando:

- **Avalúos y Valoración de Bienes:** Realizamos la valoración de todo tipo de activos (inmuebles, maquinaria, empresas, etc.) para darle el soporte técnico y legal que usted requiere.
- **Asesoría y Consultoría:** Brindamos apoyo estratégico en actividades de arquitectura, ingeniería y gestión inmobiliaria.

QUIENES SOMOS

- **Gestión de Procesos y Calidad:** Aplicamos la visión de la ingeniería industrial para optimizar el rendimiento empresarial, enfocados en el diseño, control y mejoramiento de los procesos bajo estrictos estándares de Gestión de Calidad.
- **Contabilidad y Soporte Financiero:** Ofrecemos servicios de contabilidad y soporte en el manejo de estados financieros y el cumplimiento de obligaciones fiscales, asegurando la salud financiera de nuestros clientes.

MISIÓN

Ser el socio estratégico de nuestros clientes, ofreciendo avalúos y asesorías de inversión de máxima confianza. Logramos esto a través de un equipo humano experto e innovador que aplica procesos, metodologías y tecnología de vanguardia, garantizando siempre la objetividad, imparcialidad y transparencia en cada resultado. Nuestro compromiso es generar valor y seguridad para el beneficio sostenible de nuestros clientes, accionistas y colaboradores.

VISIÓN

Para el año 2030, seremos la organización de consultoría en valoración e inversiones líder y referente en Colombia. Alcanzaremos este liderazgo siendo reconocidos a nivel nacional por nuestra especialización, confiabilidad y alta rentabilidad. Esto será posible gracias a un equipo humano cohesionado, actualizado e innovador, comprometido con la excelencia y la satisfacción total del cliente.

¿POR QUÉ ELEGIRNOS?

1. **Visión Integral 360°:** No solo valoramos bienes; aplicamos la óptica de la Ingeniería Industrial y la Gestión de Calidad para ofrecerle una solución completa, desde el avalúo técnico-legal hasta la optimización de procesos y el soporte contable.
2. **Rigor Garantizado:** Nuestro equipo multidisciplinario (Arquitectos Peritos, Ingenieros, Contadores) se adhiere a los más altos estándares legales (Ley 1673) y normas internacionales (IVSC), asegurando la validez y la objetividad de cada entregable.
3. **Cobertura y Agilidad:** Contamos con la capacidad logística para atender sus requerimientos en cualquier parte del territorio nacional, con la cercanía y el compromiso de un equipo local.

ANTECEDENTES

Grupo Giammaria S.A.S. es una empresa colombiana fundada en 2017 que ofrece servicios de valuación de bienes y consultoría inmobiliaria. La empresa fue fundada por el arquitecto José Giammaria Cervantes, quien cuenta con más de 28 años de experiencia en el sector.

Grupo Giammaria S.A.S. cuenta con una amplia capacidad y experiencia en diversos campos de valuación y de la construcción. La empresa ofrece servicios de valuación de inmuebles urbanos y rurales, así como de consultoría inmobiliaria en diversos ámbitos, como la compraventa, la financiación, la inversión y la gestión de proyectos.

ANTECEDENTES

Los servicios de valuación de Grupo Giammaria S.A.S. se caracterizan por ser completos y rigurosos. La empresa utiliza los métodos de valuación más avanzados y cuenta con un equipo de peritos externos especializados con amplia experiencia.

En resumen, Grupo Giammaria S.A.S. es una empresa líder en servicios de valuación de bienes y consultoría inmobiliaria en Colombia. La empresa ofrece servicios de alta calidad y cuenta con un equipo de profesionales experimentados.

ESTÁNDARES DE VALUACIÓN

En el desarrollo de los Informes de Valuación, el valuador asignado por la empresa, se ajusta a los términos legales contenidos en la Ley 1673 de 2013– Ley del Avaluador reglamentada mediante Decreto No. 556 de 2014 y en los aspectos normativos a lo establecido en las Normas Internacionales de Valuación - NIV Versión 2017 del International Valuation Standards Council - IVSC así como a la normatividad local dispuesta en las Normas Técnicas Sectoriales – NTS y Guías Técnicas Sectoriales GTS, NTS I 01 – Contenido de Informes de Valuación de Inmuebles Urbanos, NTS M 01 Procedimiento y Metodologías para la realización de avalúos de Bienes Inmuebles Urbanos a Valor de Mercado, NTS S 01 – Base para la determinación del Valor de Mercado, NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación, NTS S 04 – Código de Conducta del Valuador, GTS E 01 – Valuación de Bienes Inmuebles

OBJETIVO SOCIAL

La sociedad se dedicará a la prestación de servicios, consultorías y la ejecución de proyectos en las siguientes áreas estratégicas, garantizando la observancia de las normas legales y la ética profesional:

SECTOR INMOBILIARIO, VALUACIÓN Y ASESORÍA (CORE)

- **Asesoría Integral:** Prestación de servicios de asesoría inmobiliaria, corretaje corporativo y consultorías jurídicas para operaciones comerciales, crediticias y financieras.
- **Avalúos:** Realización de avalúos de bienes con estricto apego a la normativa legal y a los Estándares Internacionales de Valuación (IVSC).
- **Desarrollo Inmobiliario:** Ejecución de proyectos urbanísticos y arquitectónicos, impulso de programas de vivienda (incluyendo VIS), y realización de remodelaciones, demoliciones y acabados.

OBJETIVO SOCIAL

INGENIERÍA, CONSTRUCCIÓN

- **Diseño y Obras:** Diseño y construcción de obras de ingeniería, urbanismo, estudios técnicos (suelo, topografía, instalaciones eléctricas) y terminación de edificios.
- **Soporte Técnico:** Interventorías.

GESTIÓN EMPRESARIAL Y DE PROCESOS

- **Gestión Empresarial y de Procesos:** Consultoría para el diseño, implementación y mejoramiento continuo de los procesos de su organización, enfocados en maximizar la productividad y reducir costos.
- **Gestión de Calidad:** Implementación y auditoría de sistemas de Gestión de Calidad para asegurar que los productos y servicios cumplan consistentemente con los estándares más altos, promoviendo la mejora continua.

OBJETIVO SOCIAL

SERVICIOS CONTABLES Y FINANCIEROS

- **Contabilidad y Fiscalidad:** Manejo de la contabilidad general, conocimiento de las obligaciones fiscales y soporte en la liquidación de impuestos.
- **Análisis Financiero:** Elaboración y análisis de los estados financieros básicos, que permiten una visión clara y precisa de la salud económica de su empresa.

LOGÍSTICA

- **Apoyo Operacional:** Actividades de apoyo a los empleados y operaciones logísticas para las empresas.

PERSONAL PROFESIONAL

En GRUPO GIAMMARIA S.A.S., los Avaluadores / consultores externos conjuntan una fuerte combinación de experiencia y entretenimiento profesional.

Ingenieros, economistas, contadores públicos, ingenieros industriales y mecánicos, miembros del Registro Nacional de Avaluadores (R.A.A. De la Ana y RNA De Fedelonjas "IVSC"), postgrados en administración de negocios y valuación inmobiliaria, unen sus disciplinas con su experiencia empresarial y de consultoría como hombres de negocios.

Esta mezcla de experiencia profesional y de negocios dota a la firma de habilidades integrales y de perspicacia en los negocios.

Cada miembro ha sido seleccionado bajo una amplia lista de criterios que incluye lo siguiente.

Conocer y estar al tanto de las normas y códigos de ética del Registro Abierto de Avaluadores en Colombia de la SIC y el Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas

NUESTRO EQUIPO MULTIDISCIPLINARIO: LA GARANTÍA DE SU INVERSIÓN

La confiabilidad de GRUPO GIAMMARIA S.A.S. se fundamenta en un equipo de profesionales con experiencia y certificaciones de alto nivel, lo que nos permite abordar proyectos con una visión técnica, legal y de gestión integral.

Área de Valuación, Inmobiliaria y Legal

- **Arquitecto Perito:** Lidera las valoraciones técnicas de edificaciones. Garantiza la precisión en la identificación de patologías, estado de conservación y avalúos de activos inmobiliarios complejos.
- **Avaluador Topógrafo:** Asegura la correcta medición, delimitación física y análisis de la ubicación de los predios. Aporta el soporte cartográfico y geométrico indispensable para avalúos rurales y urbanos.

NUESTRO EQUIPO MULTIDISCIPLINARIO: LA GARANTÍA DE SU INVERSIÓN

Área de Ingeniería, Gestión y Operaciones

- **Ingeniero Industrial:** Diseña, implementa y optimiza los procesos empresariales. Lidera la Consultoría en Gestión Empresarial y Calidad, enfocándose en la eficiencia, la reducción de costos y la maximización de la rentabilidad.

Área Financiera, Contable y de Control

- **Contador Público:** Proporciona el soporte financiero y fiscal. Se encarga del manejo de NIIF, estados financieros, obligaciones fiscales y la liquidación de impuestos, asegurando la transparencia y el cumplimiento normativo.

EXPERIENCIA

Grupo Giammaria S.A.S. ha implantado un programa de consolidación basado en el apoyo tecnológico y el Internet. Este programa tiene como objetivo brindar a los clientes un servicio más eficaz y eficiente, una de las principales ventajas de este programa es la implementación de una base de datos centralizada. Esta base de datos contiene información sobre todos los clientes, proyectos y bienes valuados por la empresa.

Esto permite a los profesionales de Grupo Giammaria acceder a la información de manera rápida y sencilla, lo que facilita la realización de los avalúos.

Además, el programa ha incluido la creación de una estructura especializada. Esta estructura está compuesta por equipos de trabajo formados por profesionales con experiencia en diferentes áreas de la valuación. Esto garantiza que los avalúos sean realizados de manera profesional y con el máximo rigor.

SERVICIOS OFRECIDOS

- Avalúos:
- Categoría 1 Inmuebles Urbanos
- Categoría 2 Inmuebles Rurales
- Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- Categoría 6 Inmuebles Especiales
- Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales
- Categoría 10 Semovientes y Animales
- Levantamientos arquitectónicos (Plantas, cortes, fachadas)
- Levantamiento topograficos y altimetria
- Digitalización de Planos
- Asesorías Inmobiliarias (Compra y venta de inmuebles)
- Gestión empresarial y de procesos
- Gestión de Calidad
- Contabilidad y finanzas
- Impuestos distritales y nacionales

ENFOQUE

GRUPO GIAMMARIA S.A.S. utiliza los tres enfoques generalmente aceptados para la valuación de bienes raíces, seleccionando el método más aplicable y conveniente según las características específicas de cada propiedad.

La empresa se basa en los siguientes enfoques principales:

Enfoque de Mercado (Comparación de Ventas):

- **Concepto:** Se basa en el precio de venta de propiedades comparables recientes.
- **Aplicación:** Ideal cuando se dispone de datos de ventas comparables suficientes y confiables.

Enfoque de Costo (Reemplazo):

- **Concepto:** Se basa en el costo de reemplazar la propiedad por una similar, ajustando por la depreciación acumulada.
- **Aplicación:** Útil para propiedades nuevas o aquellas con alto costo de reemplazo, como edificios especializados.

Enfoque de Ingresos (Capitalización):

- **Concepto:** Se basa en el valor presente de los flujos de ingresos futuros que se espera que la propiedad genere.
- **Aplicación:** Principal para propiedades diseñadas para la renta o que generan un flujo de ingresos estable (ej. edificios de oficinas, apartamentos de alquiler).

METODOLOGÍA UTILIZADAS

LA RESOLUCIÓN 620 DE 2008 - SEPTIEMBRE 23 INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI SEDE CENTRAL

Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 Para determinar el valor comercial del inmueble se utilizan las Técnica De Comparación del Mercado, Capitalización por Renta, Reposición y Técnica Residual

Artículo 1º. Método de comparación o de mercado. Es la 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 deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial

METODOLOGÍA UTILIZADAS

Artículo 2º. Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés. (Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años)

METODOLOGÍA UTILIZADAS

Artículo 3º. 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, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula: $V_c = \{C_t - D\} + V_t$ En donde: V_c = Valor comercial C_t = Costo total de la construcción D = Depreciación V_t = Valor del terreno

Depreciación: Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas)

METODOLOGÍA UTILIZADAS

Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo.

Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

DOCUMENTACIÓN REQUERIDA

La documentación necesaria para la ejecución de nuestros servicios es variable y se determina en función del tipo de servicio contratado (avalúo, consultoría inmobiliaria, gestión de calidad, proyecto de ingeniería, etc.) y las características específicas del activo o del proyecto.

Principio Fundamental

La documentación requerida está sujeta al criterio y las directrices del profesional asignado en el área especializada (Arquitecto Perito, Avaluador Topógrafo, Ingeniero Industrial, Contador Público, etc.). Esto garantiza que solo se solicite la información esencial para asegurar la rigurosidad técnica, la objetividad y el cumplimiento legal del servicio.

DOCUMENTACIÓN REQUERIDA

Aunque la lista final es personalizada, generalmente se requiere información relacionada con:

- **Identificación Legal:** Certificado de Tradición y Libertad, escrituras públicas, documentos de identificación.
- **Información Técnica:** Planos arquitectónicos, licencias de construcción, fichas catastrales, levantamientos topográficos.
- **Información Financiera/Operacional:** Estados financieros, contratos de arrendamiento, información sobre costos de operación y flujos de ingresos (para avalúos bajo el enfoque de ingresos o consultoría de gestión).

Nuestro equipo se encargará de indicarle con precisión la lista de documentos específicos requeridos al inicio del proceso.

PLAZO DE ENTREGA

El plazo de entrega final del informe o entregable (días hábiles) depende directamente del tipo de servicio contratado (avalúo, consultoría, proyecto de ingeniería, gestión empresarial, contabilidad y finanzas etc.) y la complejidad específica del trabajo a realizar.

Principio de Cómputo del Plazo

Los días hábiles necesarios para la entrega se empiezan a contar:

- Luego de realizada la visita técnica de inspección (si aplica).
- A partir de la entrega de la totalidad de la información y documentación requerida por el profesional asignado.

PLAZO DE ENTREGA

Flexibilidad y Ajuste de Plazo

Una vez efectuada la visita y recibida toda la documentación inicial, el profesional comisionado (Arquitecto, Ingeniero, Contador, Avaluador, etc.) está facultado para solicitar una ampliación del plazo de entrega. Esto ocurrirá únicamente cuando:

- La complejidad de la valoración o el análisis del activo o proyecto lo requiera.
- Surjan factores técnicos, legales o económicos imprevistos que exijan una investigación o análisis más profundos.

ESTRUCTURA DE HONORARIOS PROFESIONALES

GRUPO GIAMMARIA S.A.S. ha establecido un sistema de honorarios diseñado para reflejar con precisión la complejidad técnica y el valor añadido de cada servicio, garantizando un servicio de alta calidad a un precio justo.

Honorarios Mínimos (Costos Fijos Base)

Se establece un Honorario Mínimo para cada tipo de servicio (Avalúo, Contabilidad, Consultoría de Gestión), independientemente de la magnitud inicial del trabajo. Este valor cubre los costos fijos esenciales, tales como:

- Costos de investigación y recopilación de antecedentes.
- Costos de desplazamiento y visita técnica (si aplica).
- Costos de elaboración y entrega del informe o entregable final

ESTRUCTURA DE HONORARIOS PROFESIONALES

Honorarios Adicionales (Cálculo por Complejidad)

Además del honorario mínimo, se calculan Honorarios Adicionales variables para cubrir el tiempo de análisis especializado y la dificultad inherente al proyecto. Estos se calculan en función de la complejidad determinada por los siguientes factores:

Servicio	Factores que Influyen en la Complejidad
Avalúos de Bienes	Características de la Propiedad (antigüedad, estado, uso especializado, ubicación), Propósito del Avalúo (expropiación vs. compraventa), y las Condiciones del Mercado (disponibilidad de información y competencia).
Contabilidad y Finanzas	Volumen de transacciones a procesar, el grado de complejidad fiscal del cliente, la necesidad de aplicación de normas NIIF y la frecuencia de reportes.
Gestión Empresarial y Calidad	Alcance del proyecto (reingeniería completa vs. mejora puntual), Tamaño y estructura de la organización, e implementación de sistemas de Gestión de Calidad

NUESTROS CLIENTES

A continuación relacionamos los clientes con los cuales nuestros profesionales han tenido vínculo comercial:

- Inmobiliaria Bancol S.AS. (Bancolombia)
- Banco caja social
- Grupo Caribe SAS
- Char Hermanos LTDA
- Olimpica SA
- Alcaldía de soledad
- Alcaldía de Malambo
- Alcaldía de Sabanagrande
- Instituto geográfico Agustín Codazzi (IGAC)
- Caprovimpo / Caja Honor Copidrogas
- Lonja nacional de propiedad raíz
- Oficina de catastro de Barranquilla
- Inversisa SAS - Mr Bono Inversiones Rofi SAS - Cineland
- Corporación lonja de propiedad raíz de Barranquilla



CONTÁCTANOS



grupogiammariasas@gmail.com



+57 304 5839899

SÍGUENOS



Grupo Giammaria



Grupo Giammaria