EMPRESA DESDE 2011

GPIB

GESTION PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS

CARRERA 5 No 10-63 OFICINAS 607 y 608

EDIFICIO COLSEGUROS

CALI- COLOMBIA

gpibsascali@gmail.com

PORTAFOLIO GPIB S.A.S

HISTORIA

Gestión Predial Inmobiliaria Bolaños S.A.S, es un grupo de profesionales conformado en 1.997, constituido legalmente desde 2011, profesionales que se han capacitado y especializado en temas inmobiliarios y valuatorios.

MISION

Entregar un producto y/o servicios con los más altos estándares de calidad técnica de acuerdo a las normatividad vigente, que permita a nuestros clientes la toma de decisiones en pro de su bienestar patrimonial.

SERVICIOS

Suministrar servicios de consultoría, en el área inmobiliaria como son:

- **Avalúos comerciales urbanos y rurales, avalúos especiales** (imposición de servidumbres, afectaciones viales, ambientales) entre otros,
- Estudio de títulos,
- Compra y venta de inmuebles
- Administración de inmuebles.

AVALUOS COMERCIALES

La determinación del valor comercial de los bienes inmuebles, se realiza mediante comité, con la participación de un grupo interdisciplinario de profesionales avaluadores, donde de manera conjunta aprueban los valores contenidos en el encargo valuatorio, resultado de la aplicación de diversas metodologías que se encuentran reguladas por los entes rectores de esta actividad en el medio Colombiano y que debe reflejar la realidad del comportamiento del mercado inmobiliario y la situación del entorno económico del país, en marco de la resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, las Resoluciones IGAC 898 de 2014, 1044 de 2014 y 316 de 2015, así como lo establecido en la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, la Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, el Decreto 1420 de 1998, y demás normatividad aplicable para la elaboración de avalúos comerciales

Dicho resultado debe reflejar la realidad física, jurídica y económica de los bienes inmuebles en el momento de la ejecución del encargo valuatorio, sustentado en la

recopilación de información cierta y confiable que debe ser procesada y analizada por el avaluador, a través del criterio y la experiencia que debe poseer este profesional.

Las metodologías valuatorias deben considerar todos factores que influyen en la determinación del justiprecio de los bienes, de tal manera que garanticen la confiabilidad de los resultados, independientemente de cuál sea la finalidad del mismo.

Generalmente para la valuación de bienes inmuebles se utilizan los siguientes métodos:

- Comparativo del Mercado
- Costo de Reposición para la construcción
- De la Renta o Capitalización
- Método Residual o de Potencial de Desarrollo.

Corresponde siempre al valuador profesional determinar cuál de los métodos o la combinación de ellos es necesario aplicar para para cada caso en particular. Los informes de avalúo comercial serán emitidos en un formato propuesto por nuestra firma. de acuerdo con la información suministrada, al igual que archivo magnético resumen.

ACTIVIDADES

- Revisión de la documentación suministrada
- Reconocimiento e inspección del inmueble y de su zona de localización
- Determinación de los métodos de avalúo
- Análisis de la reglamentación vigente y de los planteamientos urbanísticos
- Investigación y análisis de mercado del predio y de la zona industrial de Mamonal
- Elaboración de los informes
- Comité de avalúos y definición del valor comercial
- Entrega de informes y resultados

ENTREGABLE

Informe de avalúo comercial de acuerdo con lo establecido en los protocolos de avalúos de la Agencia Nacional de Infraestructura, conformado por los siguientes capítulos:

a. **Información Básica.**
   - Tipo de inmueble.
   - Tipo de Avalúo.
   - Dirección: (Ubicación, sector, barrio, vereda, municipio, departamento)
   - Destinación actual del inmueble.
   - Documentos suministrados para el avalúo.
   - Solicitante.
   - Fecha de visita.
   - Fecha del informe.

b. Titulación

- Propietario.
- Identificación del Propietario.
- Título actual.
- Título de adquisición.
- Folio de matrícula inmobiliaria.
- Cédula catastral.
- Linderos.
- Observaciones.

c. Características Generales del Sector

- Delimitación del Municipio: Norte, Sur, Oriente, Occidente.
- Sector.
- Actividades predominantes de la zona.
- Actividades edificadoras.
- Tipos de edificaciones.
- Estratificación socioeconómica.
- Vías de acceso al sector, y al predio.
- Proyectos viales.
- Obras de urbanismo.
- Topografía.
- Distancia a centros de consumo.
- Situación de orden público.
- Observaciones.

d. Reglamentación de usos del suelo.

- Acuerdos y/o decretos reglamentarios.
- Áreas de actividad.
- Tratamiento.
- Usos permitidos: Principal, compatibles, condicionados y prohibidos.
- Intensidad de uso.
- Afectaciones: Viales, de servicio.
- Observaciones.

e. Características Generales del Terreno.

- Identificación.
- Cabida superficiaria: Fuente.
- Linderos: Norte, sur, oriente, occidente.

GPIB
GESTIONES PREDIAL INMOBILIARIA
BOLAÑOS

- Forma geométrica.
- Configuración: Topografía.
- Frente: Fondo (Promedio).
- Relación frente: Fondo.
- Relieve: Pendiente %.
- Cerramientos.
- Condiciones agronómicas.
- Condiciones climáticas.
- Condiciones hidrológicas y meteorológicas.
- Otras: Topografía, altitud, servidumbres, bosques nativos, redes de servicio, vías internas, cercas perimetrales, reservorios de agua, corrales, etc.
- Observaciones.

f. Características de las construcciones

- Generalidades.
- Especificas constructivas: Cimentación, estructura, estructura de cubierta, cubierta, acabado fachada, entrepisos, mampostería, ventanearía, puertas externas, escaleras, canales y bajantes, acabados, zonas exteriores, equipamiento especial.
- Descripción de acabados.
- Ficha de calificación de construcciones
- Observaciones

g. Servicios Básicos

- Acueducto – fuentes de agua natural o artificial.
- Alcantarillado
- Energía eléctrica
- Gas domiciliario
- Telefonía
- Comunicaciones
- Observaciones
- Consideraciones Generales:

COLABORADORES

Contamos con un equipo interdisciplinario compuesto por profesionales especializados y con alta experiencia en el desarrollo de sus actividades, con especializaciones y maestrías, y Registro Abierto de Avaluadores R.A.A AVAL

GPIB
GESTION PREDIAL INMOBILIARIA
BOLAÑOS

AGREAMIACION

Nos encontramos afiliados a la Lonja Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, del cual somos parte de la Junta Directiva periodo 2024-2026, y del Comité de avalúos desde 2015 a la fecha, representados por nuestro profesional Diego Alexander Vargas Mejía

EXPERIENCIA

Nuestra experiencia está concentrada en el sector privado especialmente y en el sector público a continuación algunos de nuestros clientes.

- Ancianato San Miguel
- Financiera JURISCOP
- CONAVAL S.A.S
- Lonja Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca.(desde 2020 a la fecha)
- Secretaria de Vivienda Social y Hábitat de Cali (años 2023-2024)
- Asociación de Profesionales Asociados S.A.S – APRA, (Tiendas MAKRO, Cali-Dos Quebradas, Cartagena) ,entre otros.
- Corporación EKA S.A.
- OCTUPUS FORCES S.A.S

GPIB
GESTION PREDIAL INMOBILIARIA
BOLAÑOS

Cordialmente,



Ing. LIDA OFFIR BOLAÑOS VILLOTA
Especialista en Derecho Urbano
Magíster en Valoración y Tasación de Bienes