

Tu éxito. Nuestro compromiso.





Contenidos

O1 Nosotros	4
O2 Real State Advisory Services	8
O3 Corporate Advisory Services	16
O4 Otros servicios	22

01

Nosotros



Expertos

Somos una compañía independiente especializada en **consultoría y valoración de activos** en las áreas inmobiliaria, financiera e industrial (Maquinaria y Equipo).



Miembro de VRG (Valuation Research Group)

Miembro de **Valuation Research Group (VRG)** proporciona valoraciones y servicios relacionados de alta calidad para las comunidades empresariales de los Estados Unidos y clientes en más de 60 países.



Cobertura nacional e internacional

Cobertura nacional e internacional con sedes en 3 países **oficina centrales para Latinoamérica en Medellín, 18 oficinas en España y con presencia en 14 países** con desarrollo de actividades en más de **40 ciudades de todo el mundo.**



Más de 30 años de experiencia

En consultoría y valoración a nivel global. Localmente, **6 años de presencia atendiendo el mercado Colombiano y latinoamericano.**

Acreditado por:



Miembro de:





Servicios gesvalt®

REAL ESTATE ADVISORY SERVICES



CORPORATE ADVISORY SERVICES



O2

Real Estate Advisory Services



Conceptos Especializados

- Opiniones e informes de expertos
- Informes periciales y análisis de controversia



Valoración

- Valoración para **operaciones financieras**
- Valoraciones **inmobiliarias**
- Valoraciones **masivas**
- Valoraciones para **instrumentos de gestión y financiación**
- Valoraciones **RICS (IVS)**

REAL ESTATE ADVISORY SERVICES



Advisory

- Consultoría urbanística y geográfica
- Auditorías de avalúos
- Estudios de mercado y viabilidad



Building Surveying

- Project Monitoring

Valoración



Valoraciones inmobiliarias

Valoraciones de conformidad con la normativa legal y sectorial vigente en Colombia que regulan la elaboración de avalúos en el territorio nacional.

- Determinación de valor para Compra-Venta-Renta de todo tipo de inmuebles.
- Valoración para efectos de seguros.
- Herencias.
- Liquidación patrimonial (sociedades conyugales, empresariales y societarias).
- Reclamaciones catastrales.
- Compensaciones en acciones urbanísticas (públicas/privadas).
- Valoración para efectos contables NIC-NIIF
- Índices de deterioro.
 - Vidas útiles remanentes.
 - de deterioro o de modo obligatorio anual.



Valoraciones masivas

Valoración masiva de carteras para todo tipo de activos: Residencial, Retail, Hoteles, Oficinas, Industriales, Logística, Suelos por métodos tradicionales o estadísticos.

- Análisis de valor para un territorio para determinación de Zonas geoeconómicas físicas y económicas.
- Análisis de activos productivos por medio de análisis de renta (ARGUS) y modelos econométricos.
- Valoración de carteras con finalidad de adquisición y/o gestión, así como finalidad regulatoria.
- Evaluación y/o monitorización de carteras
- Elaboración de índices de mercado.
- Cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras.
- Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva.
- Determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones.
- Valoración de los inmuebles propiedad de las Entidades Financieras, garantías inmobiliarias o inmuebles adjudicados.



Valoración para operaciones financieras

- Garantía de créditos o préstamos hipotecarios u operaciones de leasing.
- Valoración de inmuebles para daciones en pago.
- Determinación de valor para garantías prendarias.
- Valoración de proyectos nuevos de vivienda para avance de obra y valor final.



Valoraciones RICS (IVS)

Valoraciones de conformidad con los estándares internacionales RICS-IVS, globalmente reconocidas por su alta calidad, y que se solicitan para las siguientes finalidades:

- Financiación.
- Determinación del valor en adquisiciones y venta.
- Valoración a efectos contables, legales y fiscales.
- Valoración de carteras y Due Diligence.



Valoraciones para instrumentos de gestión y financiación

Valoraciones de conformidad con la normativa legal y sectorial vigente en Colombia para determinación de:

- Participación en plusvalías.
- Contribución por valorización.
- Anuncios de proyectos.

Advisory



Auditoría de avalúos

Acompañamiento en la revisión técnica y metodológica de procesos valuatorios realizados por otras firmas:

- Conceptos de valor.
- Revisión y conceptualización técnica de informes.
- Auditoría integral de los procesos valuatorios.



Consultoría Urbanística y Geográfica

Acompañamiento a todo tipo de inversores y administraciones públicas en consultorías de aprovechamiento de sus activos inmobiliarios, a través de:

- Análisis y revisión de propuestas de Actuaciones Técnicas.
- Análisis y Valoración de mayor y mejor uso de suelo y activos inmobiliarios.



Estudios de mercado y viabilidad

Acompañamiento a inversores durante todo el ciclo de vida de los proyectos inmobiliarios a través de:

- Realización de estudios de mercado (oferta/demanda) de cualquier clase de activo.
- Establecimiento de la estrategia y fórmulas de salida de activos de fondos y entidades financieras.
- Definición del producto comercialmente más adecuado en cada escenario planteado.

Building surveying



Project Monitoring

Monitorización técnica, económica y administrativa de promociones financiadas para prevenir riesgos y asegurar su finalización con éxito:

- El estado del avance del proyecto en sus diferentes fases.
- El plan de viabilidad de la promoción financiada.
- Herramienta online de monitorización en tiempo real.



Conceptos especializados



Informes y opiniones de experto

Consultoría en general sobre cualquier aspecto en el ámbito y Asesoramiento de experto independiente.

- Conocimiento sectorial y solvencia técnica.
- Conceptos normativos.
- Opiniones de experto sobre metodologías, técnicas y aspectos relacionados con temas valuatorios.



Informes periciales y análisis de controversia

Acompañamiento completo en sus trámites o procesos valuatorios con dictámenes periciales de oficio o de parte.

- Representación en juzgados y actuaciones legales como perito experto.
- Concepto pericial sobre avalúos presentados como prueba ante un proceso.
- Valoración de todo tipo de activos para la determinación de su base imponible o justificación de precios de transferencia en operaciones vinculadas.
- Intervenimos en disoluciones societarias, transformaciones, procesos concursales y conflictos societarios.
- Valoraciones ante reparto de herencias, separaciones de bienes, disolución de gananciales, etc.

03

Corporate Advisory Services



Conceptos Especializados

- Opiniones de expertos
- Informes periciales



Valoración

- Valoraciones de activos fijos
- Valoración para operaciones financieras
- Estudio de vidas útiles remanentes



Advisory

- Gestión de activos (reconciliaciones físico contables)
- Test de deterioro

CORPORATE ADVISORY SERVICES

Valoración



Valoraciones de activos fijos

Valoraciones de conformidad con la normativa legal y sectorial vigente en Colombia que regulan la elaboración de avalúos en el territorio nacional.

- Determinación de valor para Compra-Venta de todo tipo de activos fijos.
- Compra-venta en operaciones financieras (Leasing-Leaseback) u corporativas.
- Valoración para daciones en pago.
- Determinación de valor para garantías prendarias.
- Análisis de vida útil/políticas de amortización de activos.
- Valoración para efectos de seguros.
- Valoración para efectos contables NIC-NIIF.
 - Índices de deterioro.
 - Vidas útiles remanentes.

Advisory



Gestión de activos fijos

Realizamos el inventario y etiquetado de activos industriales para la conciliación físico-contable.

- Maquinaria.
- Líneas de producción.
- Instalaciones.
- Todo tipo de maquinaria, equipo y muebles y enseres en general.



Test de deterioro

Acompañamiento a corporaciones y auditores en procesos de actualización de valores contables.

- Bajo estándares de regulación financiera internacional (NIIF 3, NIC 36).
- Valor razonable de activos – Valor en uso.
- Detección de necesidad de cambios en métodos de amortización, vidas útiles o valor residual.
- Activos no financieros y Unidades Generadoras de Efectivo (UGEs).



Conceptos especializados



Informes y opiniones de experto

Consultoría en general sobre cualquier aspecto en el ámbito y Asesoramiento de experto independiente.

- Conocimiento sectorial y solvencia técnica.
- Conceptos normativos.
- Instalaciones.
- Opiniones de experto sobre metodologías, técnicas y aspectos relacionados con temas valuatorios.



Informes periciales y análisis de controversia

Acompañamiento completo en sus trámites o procesos valuatorios con dictámenes periciales de oficio o de parte.

- Representación en juzgados y actuaciones legales como perito experto.
- Concepto pericial sobre avalúos presentados como prueba ante un proceso.
- Valoración de todo tipo de activos para la determinación de su base imponible o justificación de precios de transferencia en operaciones vinculadas.
- Intervenimos en disoluciones societarias, transformaciones, procesos concursales y conflictos societarios.
- Valoraciones ante reparto de herencias, separaciones de bienes, disolución de gananciales, etc.

O4

**Otros
servicios**

Corporate Finance



PPA

Asignación contable de los precios de compra

Elaboración de informes de asignación del precio de compra de sociedades:

- Procesos de fusiones y adquisiciones en las que se produce una combinación de negocio.
- Estándares internacionales NIIF 3 y NIC38.
- Valoración de activos y pasivos a valor razonable, determinación de vidas útiles, reconciliación WACC-WARA.



IBRs

Revisión independiente de planes de negocio

Revisión de plan de negocio por parte de tercero independiente:

- Análisis financiero histórico y de su evolución futura.
- Estudio del potencial para cubrir necesidades de caja presentes y futuras.
- Acciones para la estabilización del negocio bajo diferentes escenarios.
- Análisis de la razonabilidad de las hipótesis y sensibilización y medición de su riesgo.
- Mapeo de la estructura financiera.



IPOs - Listing

Salidas a cotización

Asesoramiento en colocaciones en el mercado de las acciones de una compañía.

- Revisiones de planes de negocio y estados de flujos de caja.
- Valoración de tanto de sus activos como del equity.
- Asesoramiento en la determinación del precio de salida.



Precios de transferencia

Ayuda en la documentación, valoración y justificación de los valores de mercado en operaciones realizadas entre entidades de un mismo grupo.

- Informes vinculados a operaciones concretas.
- Soporte documental.



Valoración de Empresas

Valoramos empresas para distintas finalidades:

- Búsqueda de liquidez: salidas a bolsa, préstamos con garantías financieras, reestructuración de deuda.
- Conflictos societarios: sucesiones, separaciones, exclusión de minoritarios, expedientes de regulación.
- Estratégicas: desinversiones, M&A, planes de expansión.
- Fiscales: determinación de plusvalía o minusvalía por venta de participaciones, garantía en aplazamiento de pago.
- Contables: test de deterioro.



Activos intangibles

Valoramos todo tipo de intangibles como marcas, patentes, concesiones y fondos de comercio:

- Finalidades estratégicas: Royalties, franquicias, licencias, cesión total o parcial.
- Finalidades contables: Activación en balance, asignación en el precio de compra (PPA), test de deterioro.
- Fiscales: Precios de transferencia, Garantías en aplazamiento de pago.
- Financieras: Garantía hipoteca mobiliaria y prenda.
- Legales: litigios, lucros cesantes.



Due Diligences

Acompañamos a inversores en procesos de inversión o desinversión de edificios dando confort sobre cualquier aspecto técnico con nuestros informes de Due Diligence de las siguientes especialidades:

- Técnica y urbanística.
- Estructural.
- Medioambiental.
- Legal y Financiera.
- Documental y de Proyecto.
- CAPEX.



Asesoramiento SOCIMs

Acompañamiento integral en la valoración de SOCIMs:

- Proceso de cotización en mercados (BME Growth, Euronext, etc.).
- Valoración de los Activos inmobiliarios (ECO/RICS).
- Valoración de la Sociedad bajo estándares acreditados internacionalmente.
- Actualización del Valor (semestral/ anual).
- Due Diligence de Activos.

Nuestros clientes nos avalan

Conocimiento, Experiencia y Compromiso

Banca y finanzas



Entidades estatales



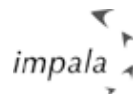
Administraciones públicas



Cajas de compensación



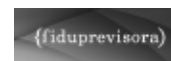
Industrial



Servicios públicos



Fondos de inversión



Hotelería y turismo



gesvalt.com.co

gesvalt@gesvalt.com.co

+57 604 322 44 24



gesvalt[®]
latam