



**Luis Alberto Zabala Pestana**

**Arquitecto**

M.P. No. A23032000 – 15028733

### **DESCRIPCIÓN INMUEBLE**

- Presentación
- Plano De Localización Planimétrico
- Fotografía Aérea Localización Predio

### **Datos del Inmueble**

**Tipo de Inmueble:** Lote urbano

**Ref. Catastral:** N°2367500000000009013800000000  
23675000000000090137000000000

**Dirección:** SECTOR MANGLARES DEL VIENTO

**Departamento:** Córdoba

**Municipio:** San Bernardo del viento

**Solicitante:** JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL SAN BERNARDO DEL  
VIENTO - CÓRDOBA

**Elaborado Por:** Luis Alberto. Zabala Pestana  
CC. 15.028.733 TP. A230.32000-15028733

### **Presentación**

Conforme a las condiciones Físicas y Planimétricas del predio con referencia catastral:

N°2367500000000009013800000000 / 23675000000000090137000000000  
ubicado con dirección Sector Los manglares, San Bernardo del viento. Se informa que el predio (conformado por 2 lotes) de tipo urbano y destino económico residencial, conserva un área total de 466 m2., sin construcciones.

**DIRECCIÓN:** Calle 20A No. 7ª-17 Barrio Arenal

**CELULAR No.** 321 8658520, 3118478384.

**EMAIL:** arqzabala2014@gmail.com, comercialesavaluos21@gmail.com.

Lorica – Córdoba – Colombia



**Luis Alberto Zabala Pestana**

**Arquitecto**

M.P. No. A23032000 – 15028733

**linderos del lote objeto de estudio:**

**Norte:** Con Lote N\*3

**Sur:** Con vía nacional Moñito – San Bernardo del Viento

**Este:** Con José Otoniel Rodríguez Zuluaga

**Oeste:** Con Vía Interna

En efecto para la representación planimetría de las medidas (área) y longitudes (linderos) del predio objeto de análisis se tuvo en cuenta las medidas en base al polígono, registrado en la base de datos catastral del Instituto Agustín Codazzi (IGAC), orientada bajo el sistema de coordenadas Magna Sirgas (Magna Colombia Bogotá), re proyectado al sistema de coordenadas Magna Sirgas Origen Nacional (CTM12).

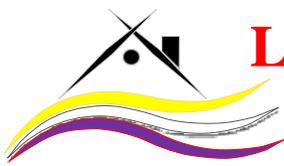
Levantamiento y digitalización realizada por Arq. Luis Alberto Zabala Pestana reconecedor predial y evaluador con CC. 15.028.733 y TP. A230-32000-15.028733 El estado de conservación actual planimetrico se encuentra más explícita en la. (Fig 1).

**DIRECCIÓN:** Calle 20A No. 7<sup>a</sup>-17 Barrio Arenal

**CELULAR No.** 321 8658520, 3118478384.

**EMAIL:** arqzabala2014@gmail.com, comercialesavaluos21@gmail.com.

Lorica – Córdoba – Colombia



**Luis Alberto Zabala Pestana**

**Arquitecto**

M.P. No. A23032000 – 15028733

## Cartografía de lotes

Los lotes materia del peritaje penitencial se evidencia a continuación son sus respectivos linderos y coordenadas

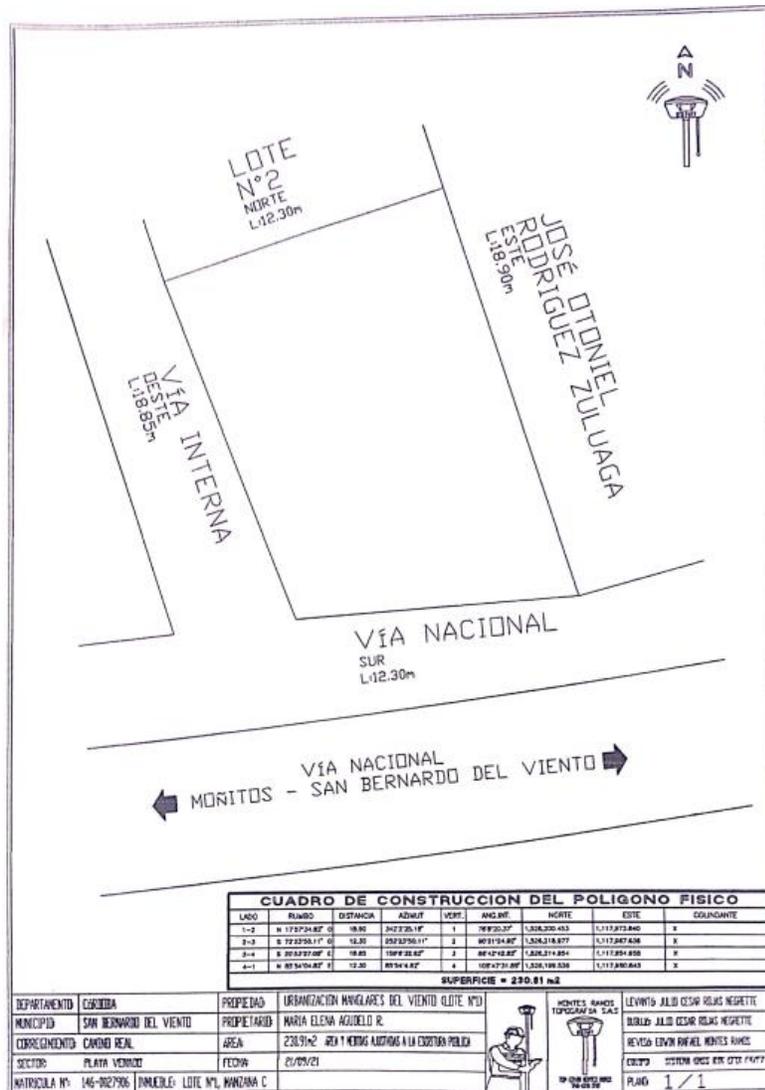


Fig.1.: Mapa georeferenciado del lote 1 . Sin construcciones

**DIRECCIÓN:** Calle 20A No. 7<sup>a</sup>-17 Barrio Arenal

**CELULAR No.** 321 8658520, 3118478384.

**EMAIL:** arqzabala2014@gmail.com, comercialesavaluos21@gmail.com.

Lorica – Córdoba – Colombia



**Luis Alberto Zabala Pestana**

**Arquitecto**

M.P. No. A23032000 – 15028733

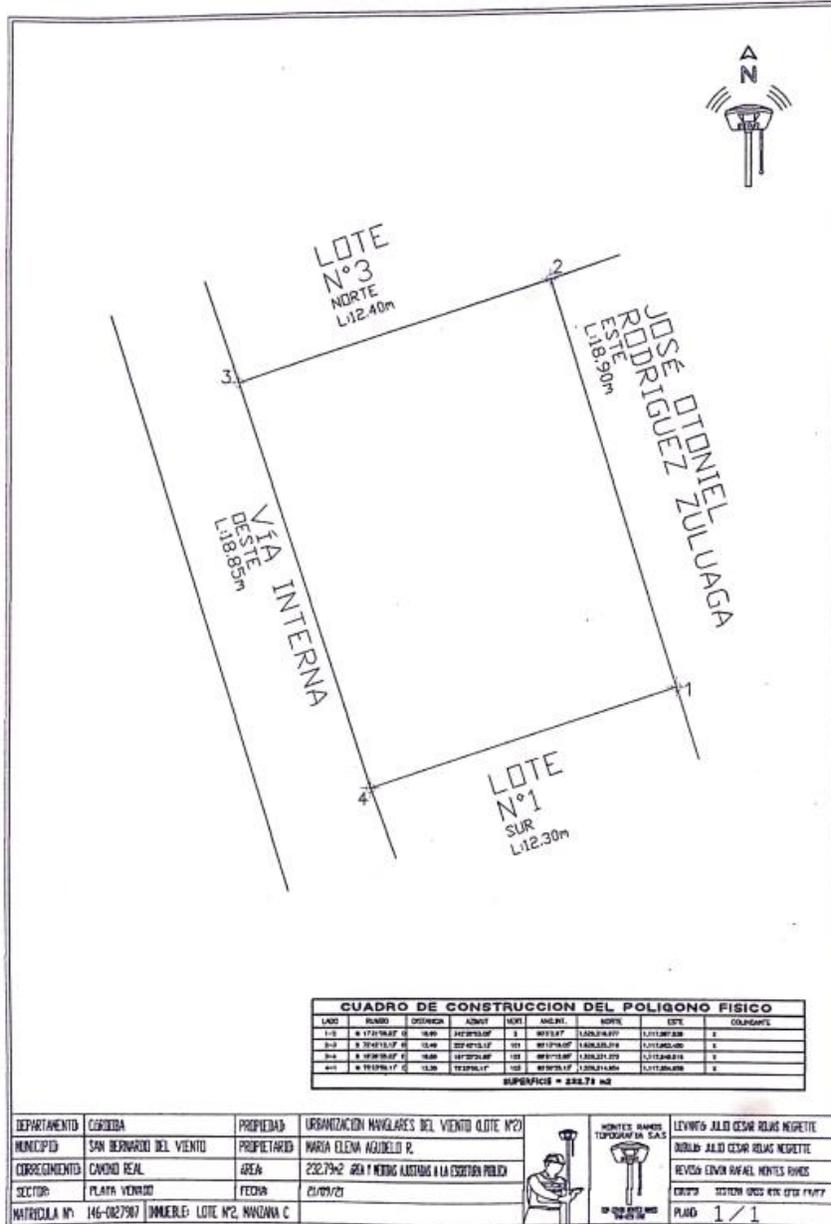


Fig.2.: Mapa georreferenciado del lote 1 . Sin construcciones

**DIRECCIÓN:** Calle 20A No. 7ª-17 Barrio Arenal

**CELULAR No.** 321 8658520, 3118478384.

**EMAIL:** arqzabala2014@gmail.com, comercialesavaluos21@gmail.com.

Lorica – Córdoba – Colombia

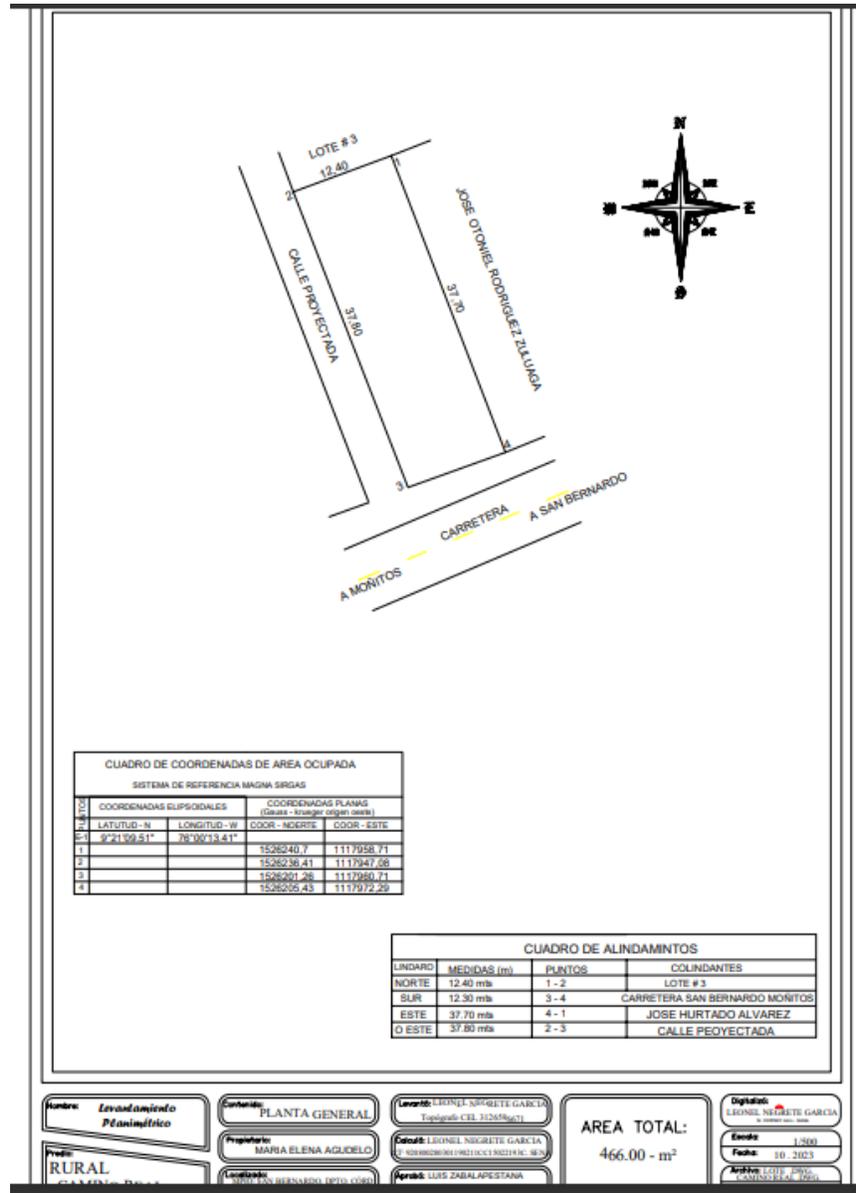


**Luis Alberto Zabala Pestana**

**Arquitecto**

M.P. No. A23032000 – 15028733

**Unificación de lotes**



**Fig.3.:** Mapa georreferenciado del lote . Sin construcciones

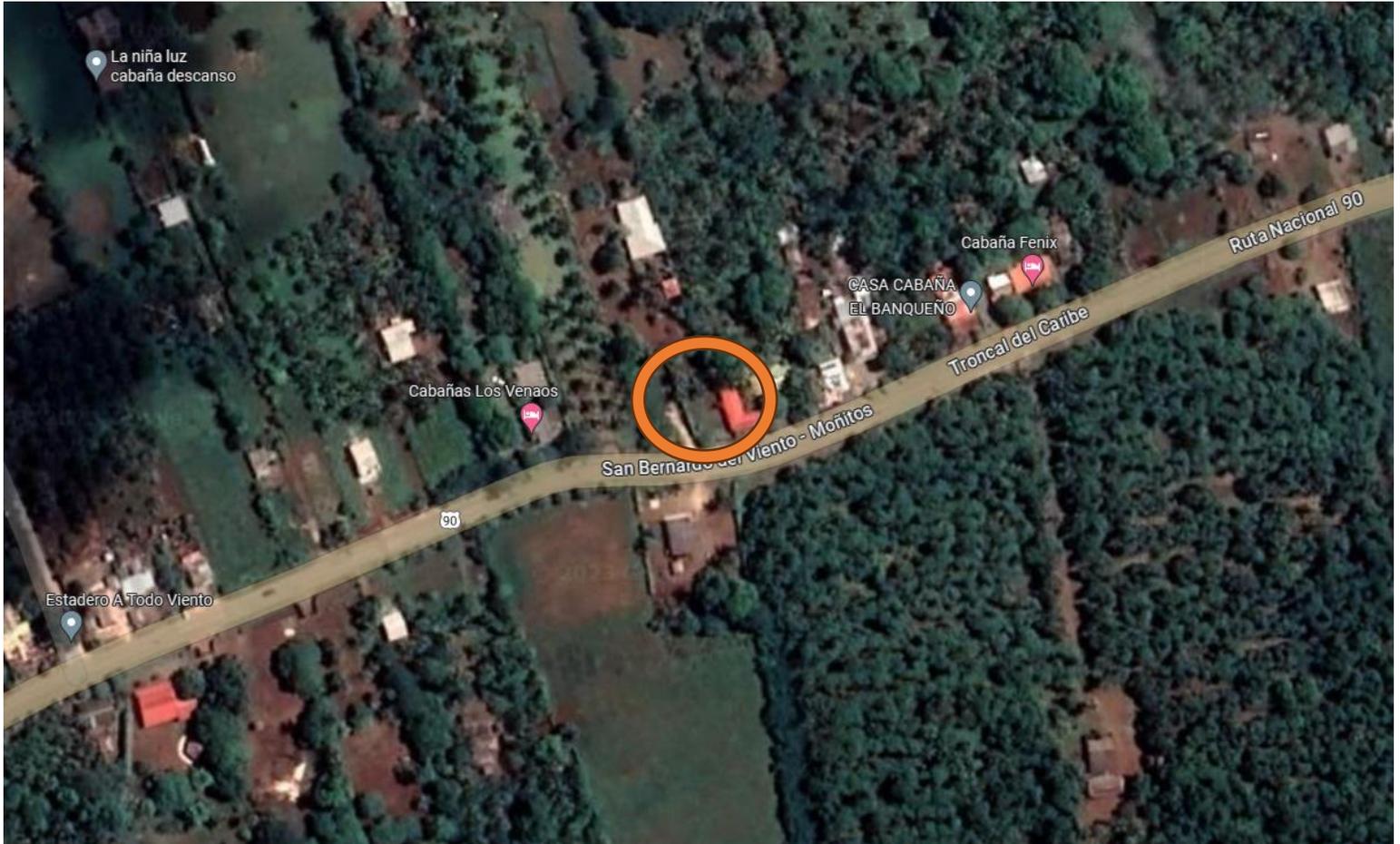
**DIRECCIÓN:** Calle 20A No. 7<sup>a</sup>-17 Barrio Arenal  
**CELULAR No.** 321 8658520, 3118478384.  
**EMAIL:** arqzabala2014@gmail.com, comercialesavaluos21@gmail.com.  
 Loricá – Córdoba – Colombia



**Luis Alberto Zabala Pestana**

**Arquitecto**

M.P. No. A23032000 – 15028733



**Fig.4.:** Georreferenciación del predio objeto de estudio Fotografía aérea tomada de Google Earth 2022.

**DIRECCIÓN:** Calle 20A No. 7<sup>a</sup>-17 Barrio Arenal

**CELULAR No.** 321 8658520, 3118478384.

**EMAIL:** arqzabala2014@gmail.com, comercialesavaluos21@gmail.com.

Lorica – Córdoba – Colombia



**Luis Alberto Zabala Pestana**

**Arquitecto**

M.P. No. A23032000 – 15028733

**Fotografía del predio objeto de estudio**



**DIRECCIÓN:** Calle 20A No. 7<sup>a</sup>-17 Barrio Arenal

**CELULAR No.** 321 8658520, 3118478384.

**EMAIL:** arqzabala2014@gmail.com, comercialesavaluos21@gmail.com.

Lorica – Córdoba – Colombia



**Luis Alberto Zabala Pestana**

**Arquitecto**

M.P. No. A23032000 – 15028733

## **Conclusión**

- 1. En los terrenos materia de dictamen se identificó dos lotes con características similares, registrado casa uno con las siguientes matrícula: 146-27906/ 146-27907. la cartografía de los dotes se encuentra anexa en este presente dictamen penitencial**
- 2. La metodología utilizada para este dictamen de por medio de técnicas. Teniendo en cuenta las matrículas y referencias, se unifica las dos áreas consolidar una sola área de terreno, se realizó un ejercicio unificando los dos lotes para comprobar su área.ñ**
- 3. La persona que realizo este informe tiene alta experiencia como arquitecto y urbanista y ha realizado los siguientes dictámenes:**
  - *Dictamen penitencial del municipio de chinu, propiedad de la alcaldía*
  - *Dictamen penitencial del Nicolasa Vega Andreu, proceso de deslinde y amojonamiento*
  - *Dictamen penitencial del municipio de San antero, punta bolívar*

## **Recomendaciones**

- 1. Debido a que este análisis se llevó a cabo teniendo en cuenta la información presentada por la demandante, se recomienda analizar y revisar el uso de suelo del predio, dado la distancia del predio de la zona urbana.**

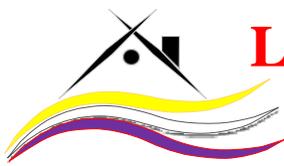
**Esta recomendación se hace con el fin de estudiar el estado actual del lote, para esclarecer las dudas pendientes con respecto al uso de suelo.**

**DIRECCIÓN:** Calle 20A No. 7<sup>a</sup>-17 Barrio Arenal

**CELULAR No.** 321 8658520, 3118478384.

**EMAIL:** arqzabala2014@gmail.com, comercialesavaluos21@gmail.com.

Lorica – Córdoba – Colombia



**Luis Alberto Zabala Pestana**

**Arquitecto**

M.P. No. A23032000 – 15028733

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL



**LA FUNDACIÓN UNIVERSIDAD DE BOGOTÁ  
JORGE TADEO LOZANO**

SECCIONAL DEL CARIBE  
PERSONERÍA JURÍDICA No. 2613 de 1959. MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL

CON LAS DEBIDAS AUTORIZACIONES LEGALES Y EN CONSIDERACIÓN A QUE

**Luis Alberto Zabala Pestana**

*C. C. 15'028.753 de Lórica*

TERMINÓ SATISFACTORIAMENTE LOS ESTUDIOS Y CUMPLIÓ LAS PRUEBAS REGLAMENTARIAS,  
LE CONFIERE EL TÍTULO DE

**Especialista en Urbanismo**

EN CONSTANCIA SE FIRMA EN BOGOTÁ, D.C., A LOS 5 DÍAS DEL MES DE *noviembre*  
Y EN CARTAGENA DE INDIAS, A LOS 15 DÍAS DEL MES DE *noviembre* DEL AÑO 2018

  
RECTORA

  
DIRECTOR SECCIONAL

  
SECRETARIO GENERAL

  
DECANO

LIBRO DE REGISTRO DE GRADO No. 21 , FOLIO 567 , REGISTRO No. 2/2907

LIBRO ACTAS DE GRADO No. 6 , FOLIO 505 , ACTA DE GRADO No. 368

000782

DIRECCIÓN: Calle 20A No. 7<sup>a</sup>-17 Barrio Arenal

CELULAR No. 321 8658520, 3118478384.

EMAIL: arqzabala2014@gmail.com, comercialesavaluos21@gmail.com.

Lórica – Córdoba – Colombia



**Luis Alberto Zabala Pestana**

**Arquitecto**

M.P. No. A23032000 – 15028733



**SCA LONJA  
INMOBILIARIA  
Y AVALUADORA**

[www.sociedadcolombianadearquitectos.org](http://www.sociedadcolombianadearquitectos.org)



**Arq. Luis Alberto Zabala Pestana**  
C.C. # 15.028.733  
SCA • Regional Tolima Córdoba  
VALUADOR SÉNIOR  
RAA: AVAL - 15028733  
Vence: Enero 2023

**DIRECCIÓN:** Calle 20A No. 7ª-17 Barrio Arenal

**CELULAR No.** 321 8658520, 3118478384.

**EMAIL:** arqzabala2014@gmail.com, comercialesavaluos21@gmail.com.

Lorica – Córdoba – Colombia



**Luis Alberto Zabala Pestana**

**Arquitecto**

M.P. No. A23032000 – 15028733



PIN de Validación: abf90a53



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) LUIS ALBERTO ZABALA PESTANA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 15028733, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-15028733.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS ALBERTO ZABALA PESTANA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
30 Mar 2017

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
07 Oct 2020

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección**

**Alcance**

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
07 Oct 2020

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 5

**DIRECCIÓN:** Calle 20A No. 7<sup>a</sup>-17 Barrio Arenal

**CELULAR No.** 321 8658520, 3118478384.

**EMAIL:** arqzabala2014@gmail.com, comercialesavaluos21@gmail.com.

Lorica – Córdoba – Colombia



**Luis Alberto Zabala Pestana**

**Arquitecto**

M.P. No. A23032000 – 15028733



PIN de Validación: abf90a53



**Categoría 4 Obras de Infraestructura**

**Alcance**

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**09 Mar 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos**

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**07 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 6 Inmuebles Especiales**

**Alcance**

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**07 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil**

**Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**07 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

**DIRECCIÓN:** Calle 20A No. 7<sup>a</sup>-17 Barrio Arenal

**CELULAR No.** 321 8658520, 3118478384.

**EMAIL:** arqzabala2014@gmail.com, comercialesavaluos21@gmail.com.

Lorica – Córdoba – Colombia



**Luis Alberto Zabala Pestana**

**Arquitecto**

M.P. No. A23032000 – 15028733



PIN de Validación: abf90a53



**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales**

**Alcance**

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
09 Mar 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares**

**Alcance**

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
09 Mar 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 10 Semovientes y Animales**

**Alcance**

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
07 Oct 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio**

**Alcance**

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
09 Mar 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 12 Intangibles**

**Alcance**

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



**Luis Alberto Zabala Pestana**

**Arquitecto**

M.P. No. A23032000 – 15028733



PIN de Validación: abf90a53



Fecha de inscripción  
09 Mar 2021

Regimen  
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

**Alcance**

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
07 Oct 2020

Regimen  
Régimen Académico

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: SANTA CRUZ DE LORICA, CÓRDOBA  
Dirección: KRA 20 # 7A 17, BARRIO ARENA  
Teléfono: 3218658520  
Correo Electrónico: arqzabala2014@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen  
Arquitecto - Corporación Universitaria del Sinú.  
Especialista en Avalúos - La Corporación Escuela de Artes y Letras.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUIS ALBERTO ZABALA PESTANA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 15028733.

El(la) señor(a) LUIS ALBERTO ZABALA PESTANA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

**DIRECCIÓN:** Calle 20A No. 7ª-17 Barrio Arenal

**CELULAR No.** 321 8658520, 3118478384.

**EMAIL:** arqzabala2014@gmail.com, comercialesavaluos21@gmail.com.

Lorica – Córdoba – Colombia



**Luis Alberto Zabala Pestana**

**Arquitecto**

M.P. No. A23032000 – 15028733



PIN de Validación: abf90a53



**PIN DE VALIDACIÓN**

**abf90a53**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Octubre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

**DIRECCIÓN:** Calle 20A No. 7<sup>a</sup>-17 Barrio Arenal  
**CELULAR No.** 321 8658520, 3118478384.  
**EMAIL:** arqzabala2014@gmail.com, comercialesavaluos21@gmail.com.  
Lorica – Córdoba – Colombia

