

**RAD: 2021-00047 // Informe de perito - Inspección**

Walter Merchan &lt;walter.merchan@ghyiso.com&gt;

Vie 11/08/2023 14:17

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Quipile  
<jprmpalquipile@cendoj.ramajudicial.gov.co> 1 archivos adjuntos (4 MB)

2021-00047 Informe Pericial 2023-08-11 (2-3840).pdf;

Señores

Juzgado Promiscuo Municipal de Quipile  
ESD

Respetados señores,

Conforme lo requerido , adjunto envío el informe de perito resultante de la inspección judicial, correspondiente al proceso con radicado 2021-00047 que actualmente se adelanta en este Despacho.

Remitente notificado con  
[Mailtrack](#)**Walter Merchán Velásquez**  
Apoderado parte demandante  
T.P. 302.469 del C.S. de la J. +(57) 3126606914 [walter.merchan@ghyiso.com](mailto:walter.merchan@ghyiso.com)

Este mensaje se destina únicamente a la persona que fue enviado y puede contener información confidencial, legalmente protegida, si el lector no es el destinatario, no se debe leer, distribuir, utilizar, o copiar este mensaje.

**DOCTOR**  
**EDER ANTONIO ARIZU MADERA**  
**JUEZ**  
**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE QUIPILE**  
**E. S. D.**

**REFERENCIA:** PROCESO ESPECIAL DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

**DEMANDANTE:** TRANSMISORA COLOMBIANA DE ENERGÍA S.A.S. ESP.

**PARTE DEMANDADA:** HEREDEROS INDETERMINADOS DE MAGDALENA ROA DE CASTRO Y OTROS

**EXPEDIENTE:** 255964089001-2021-00047-00

**ASUNTO:** Informe Pericial

**WALTER EUGENIO MERCHÁN VELÁSQUEZ**, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderado de Transmisora Colombiana de Energía S.A.S. E.S.P., por medio del presente escrito me permito remitir el informe pericial de la inspección judicial, y solicitarle al despacho, realizar el análisis y si el despacho lo estima pertinente, dictar sentencia sobre el proceso aquí referenciado.

Del Señor Juez,

Atentamente



**WALTER EUGENIO MERCHÁN VELÁSQUEZ**

C.C. 75.097.440 Manizales

T.P. 302.469 del C. S. J.

[walter.merchan@ghyiso.com](mailto:walter.merchan@ghyiso.com)

CELULAR: 3126606914

APODERADO ESPECIAL

PARTE DEMANDANTE

<b>INFORME TÉCNICO DE VISITA PERICIAL DE BIEN INMUEBLE</b>		
<b>CÓDIGO PREDIO</b>	TCE-CP2W-LTN02-3840	<b>PAGINA:</b> 1 DE 11

### 1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.

<b>Departamento</b>	CUNDINAMARCA	<b>Matrícula Inmobiliaria</b>	156-7323
<b>Municipio</b>	LA ARABIA	<b>Vereda</b>	EL TIBER
<b>Tipo de inmueble</b>	Urbano <input type="checkbox"/> Rural <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Círculo Registral</b>	FACATATIVA
<b>Nombre del Predio</b>	FINCA EL FENER	<b>Código Catastral Actual</b>	2559600000000000090324000000000

### 2. IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR INSCRITO/POSEEDOR/OCUPANTE/TENEDOR.

<b>Persona Natural/Jurídica</b>	<b>Magdalena Roa de Castro (Q.E.P.D.)</b>
<b>Identificación (CC/TI/CE/NIT)</b>	20.857.915
<b>Tipo de titularidad</b>	<b>PROPIETARIO</b>
<b>% Titularidad</b>	100%
<b>Título de adquisición</b>	Escritura Pública 576 del 04 de diciembre de 1977 de la Notaria de Anolaima
<b>Dirección</b>	NO REGISTRA
<b>Teléfono</b>	NO REGISTRA
<b>Correo electrónico</b>	NO REGISTRA

<b>Persona Natural/Jurídica</b>	<b>Luis Antonio Castro Roa</b>
<b>Identificación (CC/TI/CE/NIT)</b>	79.389.062
<b>Tipo de titularidad</b>	<b>POSEEDOR</b>
<b>% Titularidad</b>	100% (Posesión)
<b>Título de adquisición</b>	Sin Justo título
<b>Dirección</b>	Cra 68D No. 40-53 S BOGOTA DC
<b>Teléfono</b>	3133774643
<b>Correo electrónico</b>	NO REGISTRA

<b>INFORME TÉCNICO DE VISITA PERICIAL DE BIEN INMUEBLE</b>			
<b>CÓDIGO PREDIO</b>	TCE-CP2W-LTN02-3840	<b>PAGINA:</b>	2 DE 11

### 3. ÁREAS

<b>Área Catastral</b>	46.000 m <sup>2</sup>
<b>Área Títulos</b>	51.200 m <sup>2</sup>
<b>Área Registral</b>	51.200 m <sup>2</sup>
<b>Área requerida servidumbre</b>	8675 m <sup>2</sup>

### 4. CONSULTA CATASTRAL

The image shows a web-based cadastral query interface. On the left, there is a vertical toolbar with icons for home, layers, measurement, information, and location. The main area is a map with a green polygon representing a land parcel. On the right, there is a search bar and two data panels. The top panel shows the 'Número Predial' (2559600000000009032400000000) and 'Municipio' (596 San Ramon). The bottom panel shows 'No. Predial' (2559600000000009032400000000), 'NUPRE' (BCF0001HEPC), 'Destinación Económica' (Agropecuaria), 'Área del Terreno' (46000.00), 'Área construida' (0.00), and 'Condición del predio' (No propiedad horizontal). At the bottom of the map, the coordinates 'Lng:-74.53970 / Lat:4.70424' are displayed.

Imagen 1. Consulta catastral.  
Fuente: Geoportal Agencia Catastral de Cundinamarca

<b>INFORME TÉCNICO DE VISITA PERICIAL DE BIEN INMUEBLE</b>			
<b>CÓDIGO PREDIO</b>	TCE-CP2W-LTN02-3840	<b>PAGINA:</b>	3 DE 11

## **5. LINDEROS ESPECÍFICOS DEL PREDIO.**

El citado inmueble se denomina Finca El Fener y se determina por los linderos que se encuentran consignados, en la Escritura Pública 576 del 04 de diciembre de 1977 de la Notaria de Anolaima, y son los siguientes:

"Por el primer costado, partiendo del mojón marcado con el número tres (3) se sigue a encontrar el mojon marcado con la letra "J.", lindando en éste costado con tierras que se reserva el exponente vendedor, señor JULIO CESAR CASTRO GONEZLEZ (sic); Por el segundo de sus costados, del anterior mojón marcado con la letra "J.", se sigue a hallar el mojón cifrado con la letra "A.", lindando con la quebrada denominada "QUIPILEÑA"; Por el tercero de sus costados, del anterior mojón marcado con la letra "A.", se sigue a encontrar el mojón marcado con el número dos (2), lindando en éste tercer lado , con lote de propiedad de JAIME CASTRO GONZALEZ;y, por el cuarto y último costado, del anterior mojón marcado con el número dos(2), se sigue a encontrar el mojón marcado con el número tres (3) que se citó como punto de partida, lindando en éste lado o costado con tierras de ANA JUAQUINA PUERTO y encierra."

### **5.1. LINDEROS ESPECÍFICOS DE LA FRANJA DE SERVIDUMBRE.**

El Área de Servidumbre, se encuentra identificada dentro de los siguientes linderos especiales:

"Partiendo del Pto 1 con coordenadas 1012016,22N y 948451,11E y en una longitud de 55,31 mts en línea recta hasta llegar al Pto 2; continuando desde Pto 2 con coordenadas 1012046,35N y 948404,73E y en una longitud de 249,76 mts en línea recta hasta llegar al Pto 3; continuando desde Pto 3 con coordenadas 1012006,81N y 948651,34E y en una longitud de 18,59 mts en línea recta hasta llegar al Pto 4; continuando desde Pto 4 con coordenadas 1011989,28N y 948657,53E y en una longitud de 17,70 mts en línea recta hasta llegar al Pto 5; continuando desde Pto 5 con coordenadas 1011991,40N y 948639,96E y en una longitud de 17,82 mts en línea recta hasta llegar al Pto 6; continuando desde Pto 6 con coordenadas 1011987,38N y 948622,60E y en una longitud de 28,55 mts en línea recta hasta llegar al Pto 7; continuando desde Pto 7 con coordenadas 1011960,74N y 948612,34E y en una longitud de 89,77 mts en línea recta hasta llegar al Pto 8; continuando desde Pto 8 con coordenadas 1011977,98N y 948524,24E y en una longitud de 82,52 mts en línea recta hasta llegar al Pto 1 de partida."

<b>INFORME TÉCNICO DE VISITA PERICIAL DE BIEN INMUEBLE</b>		
<b>CÓDIGO PREDIO</b>	TCE-CP2W-LTN02-3840	<b>PAGINA:</b> 4 DE 11

<b>Cuadro de coordenadas Servidumbre</b>				
<b>Pto</b>	<b>Coordenadas</b>		<b>Distancias</b>	
	<b>Norte(m)</b>	<b>Este (m)</b>	<b>Lado</b>	<b>Metros</b>
Pto1	1012016.217	948451.11	Pto1-Pto2	55.31
Pto2	1012046.35	948404.73	Pto2-Pto3	249.76
Pto3	1012006.811	948651.34	Pto3-Pto4	18.59
Pto4	1011989.284	948657.53	Pto4-Pto5	17.7
Pto5	1011991.401	948639.96	Pto5-Pto6	17.82
Pto6	1011987.379	948622.6	Pto6-Pto7	28.55
Pto7	1011960.739	948612.34	Pto7-Pto8	89.77
Pto8	1011977.977	948524.24	Pto8-Pto1	82.52

Tabla 1. Cuadro de coordenadas, área de servidumbre.

## 6. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

<b>FUENTE</b>	<b>DOCUMENTO</b>	<b>CLASE DE SUELO</b>
<b>Instrumento de Ordenamiento Territorial (POT), (PBOT), (EOT).</b>	Acuerdo 050 del 2000	RURAL
<b>Folio Matrícula Inmobiliaria</b>	CERTIFICADO DE TRADICIÓN FMI 156-7323	RURAL

<b>INFORME TÉCNICO DE VISITA PERICIAL DE BIEN INMUEBLE</b>			
<b>CÓDIGO PREDIO</b>	TCE-CP2W-LTN02-3840	<b>PAGINA:</b>	5 DE 11

## 7. METODOLIGIA UTILIZADA.

Con la información catastral y registral del predio, se procedió a la identificación de los polígonos de acuerdo a los documentos oficiales del mismo, además de utilizó equipo de precisión submétrica para el replanteo e identificación de linderos.

### 7.1. EQUIPO UTILIZADO.

Se conto con equipo de precisión submétrica receptor AllyNav R26 y colector de datos LP80 con las siguientes especificaciones:



GNSS Performance		Communication	
Channels	432 channels based on Nebulas- II	Bluetooth	v 4.0, Backward compatible with BT2.x
GPS	L1, L2	Ports	1 x 9 PIN aviation plug, including power supply, COM RS232, CONFIG, RS232. 1 x UHF radio antenna interface
GLONASS	L1, L2	Build-in UHF radio	Standard Internal Rx/Tx: 410 - 470 MHz/840MHz Transmit Power: 0.5 W to 2 W Protocot: Transparent, TT450S, Trimtalk, TRMMARK3
Galileo	E1, E5a, E5b		Frequency: 410-470MHz Transmitting power: 35W Working Range: 15-20Km
BeiDou	B1 I, B2 I	External Radio	Link rate: 9600 bps to 460800 bps Range: Typical 5 km to 8 km RTCM2.x, RTCM3.x, CMR
QZSS	L1, L2, L5	Data formats	Data storage
GNSS Accuracies		Electrical	
Real time kinematics (RTK)	Horizontal: 8 mm + 1 ppm RMS Vertical: 15 mm + 1 ppm RMS Initialization time: < 5 s Initialization reliability: > 99.9%	Power consumption	5 W (depending on user settings)
Post-processing kinematics (PPK)	Horizontal: 2.5 mm + 1 ppm RMS Vertical: 5 mm + 1 ppm RMS	Li-ion battery capacity	10200mAh
Post-processing static	Horizontal: 2.5 mm + 0.5 ppm RMS Vertical: 5 mm + 0.5 ppm RMS	Operating time on internal battery	20h(Rover) 10h(Base)
Positioning rate	Default 1 HZ, Maximum 20 HZ	External power input	9 V DC to 36 V DC
Time to first fix	Cold start: < 25 s Hot start: < 10 s Signal re-acquisition: < 1 s	Power consumption	As Rover<4.0W As Base<10.5W
RTK tilt - compensated	Tilt angle 0-60°, Tilt accuracy 25mm (within 30° accuracy)	Hardware	
Size (L x W x H)	140 mm x 140 mm x 88 mm (5.5 in x 5.5 in x 3.5 in)	Ingress protection	
Weight	1.03 kg (2.27 lb)	IP67 waterproof and dustproof, protected from temporary immersion- to depth of 2 m	
Environment	Operating: -45°C to +75°C (-49°F to +167°F) Storage: -55°C to +85°C (-67°F to +185°F)	Shock	
Humidity	100% condensation	Survive a 2-meter pole drop	
Ingress protection	IP67 waterproof and dustproof, protected from temporary immersion- to depth of 2 m	Tilt sensor	
Shock	Survive a 2-meter pole drop	Calibration - free IMU for pole - tilt compensation. Immuneto magnetic disturbances.	
Tilt sensor	Calibration - free IMU for pole - tilt compensation. Immuneto magnetic disturbances.	Front panel	
Front panel	4 LED indicates 2 physical buttons		

Imagen 4. Receptor y Colector AllyNav.

Imagen 5. Especificaciones técnicas Receptor GNSS xR26

Fuente: <http://www.allynave.com/product/446.html>

<b>INFORME TÉCNICO DE VISITA PERICIAL DE BIEN INMUEBLE</b>			
<b>CÓDIGO PREDIO</b>	TCE-CP2W-LTN02-3840	<b>PAGINA:</b>	6 DE 11

Para la toma de aerofotografías se contó con el drone marca DJI modelo MAVIC AIR 2S con cámara de 20 mpx, y autonomía de vuelo de 30 minutos.



Imagen 6. Drone DJI Mavic Air 2S  
Fuente: <https://dji.com>

## 7.2. SOFTWARE UTILIZADO.

El colector LP80 cuenta con el software de campo el cual permite la carga de archivos planos y gráficos, facilitando el replanteo de coordenadas y la visualización de la información en tiempo real.

En oficina, las imágenes aéreas fueron procesadas con el software **Agisoft metashape agisoft** versión 1.7 con el que se generaron las orto imágenes, el análisis de cubrimiento se realizó con el software Esri **ArcMap** versión 1.8.2

Las labores de oficina permitieron la vinculación de la imagen aérea actualizada con la información vectorial del proyecto SEGUNDO REFUERZO ORIENTAL: LÍNEA DE TRANSMISIÓN DE ENERGÍA LA VIRGINIA - NUEVA ESPERANZA 500 kv. Permitiendo aclarar la ubicación del predio basado en los títulos de propiedad y la ubicación de la franja de servidumbre al igual de las coberturas ubicadas en la misma.

<b>INFORME TÉCNICO DE VISITA PERICIAL DE BIEN INMUEBLE</b>			
<b>CÓDIGO PREDIO</b>	TCE-CP2W-LTN02-3840	<b>PAGINA:</b>	7 DE 11

## 8. DOCUMENTOS DE SOPORTE.

Los documentos que sirvieron de soporte para la inspección judicial provienen de diferentes fuentes tanto públicas como privadas y permitieron la identificación tanto del predio como de la franja de servidumbre. La lista de documentos se resume en el siguiente cuadro.

Documento	Formato	Fuente
Polígono catastral	Digital	Geoportal Agencia Catastral de Cundinamarca
Escritura Pública 576 del 04 de diciembre de 1977	Físico	Notaria de Anolaima
Certificado de Tradición inmobiliaria, Matrícula 156-7323	Físico	Oficina de registro de instrumentos públicos de Facatativá
Mapa de localización Predial	Físico	Transmisora Colombiana de Energía
GeoDataBase del Proyecto	Digital	Transmisora Colombiana de Energía

Tabla 3. Documentos de soporte.

## 9. ANÁLISIS DE LA INFORMACION

Una vez recopilada la información jurídica y catastral más la información del proyecto, se procedió a realizar el cruce de las mismas para la identificación del predio. El primer paso consistió en la descarga de los polígonos catastrales desde el GEOPORTAL con lo cual se tuvo la información catastral base para iniciar la identificación espacial del predio, el segundo paso consistió en la restitución de los linderos inscritos en el título de propiedad y registrados en el folio de matrícula inmobiliaria 156-7323, el tercer paso fue la vinculación de la información del proyecto a la base catastral, esto con el objetivo de identificar la ubicación de la servidumbre dentro del predio.

Con esta información se programó la visita de campo, la cual se efectuó el día 6 de junio de 2023, la comisión encabezada por Juzgado Segundo Promiscuo Municipal y la gestión predial de la parte demandante, realizaron la visita al predio Finca EL FENER.

Junto con la comisión judicial y el apoderado de la parte demandante, se realizó la identificación de los linderos de los títulos solicitando la verificación de los mismos e identificando la franja de servidumbre objeto de la inspección judicial, presentando una observación en los limites de entrada y salida de la misma.

<b>INFORME TÉCNICO DE VISITA PERICIAL DE BIEN INMUEBLE</b>			
<b>CÓDIGO PREDIO</b>	TCE-CP2W-LTN02-3840	<b>PAGINA:</b>	8 DE 11

### 9.1. ANÁLISIS INFORMACION CATASTRAL.

Según el GEOPORTAL de la Agencia Catastral de Cundinamarca, el predio denominado SAN RAMON, ubicado en la vereda EL TIBER e identificado con código catastral 255960000000000090324000000000, cuenta con un área superficial de 46.000 m<sup>2</sup> (4 ha 6000 m<sup>2</sup>)

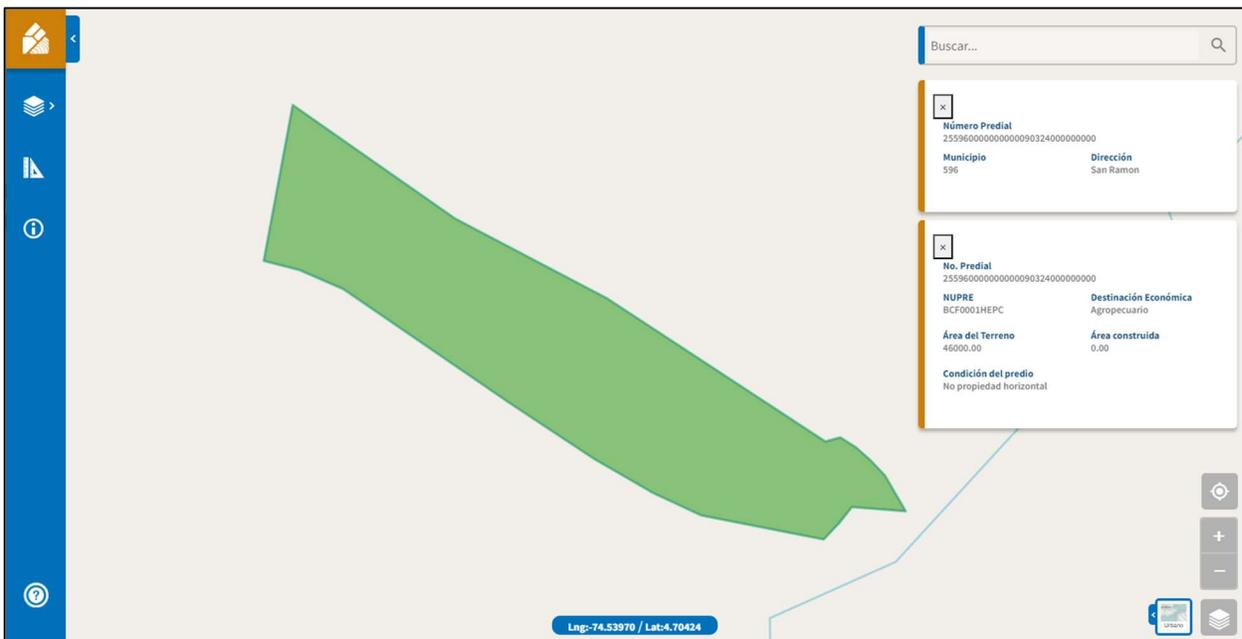


Imagen 7. Ubicación del predio.  
Fuente: <https://www.acc.gov.co/#/geoportal>

Se pudo comprobar que efectivamente la localización del predio corresponde con la información suministrada por el GEOPORTAL, sin embargo, el dato del área no coincide con los encontrados en los títulos de propiedad.

<b>INFORME TÉCNICO DE VISITA PERICIAL DE BIEN INMUEBLE</b>			
CÓDIGO PREDIO	TCE-CP2W-LTN02-3840	PAGINA:	9 DE 11

## 9.2. ANÁLISIS INFORMACION JURIDICA.

Según la Escritura Pública 576 del 04 de diciembre de 1977 de la Notaria de Anolaima del circuito de Facatativá, registrada con folio de matrícula inmobiliaria 156-7323, describe los linderos físicos del predio llamado EL FENER con datos costumbristas, los cuales coinciden adecuadamente teniendo en cuenta el método utilizado en la época que fueron definidas y determina que la cabida superficial que corresponde a 51.200 m<sup>2</sup> (5 ha 1200 m<sup>2</sup>) aproximadamente, esta área coincide con la encontrada en terreno.

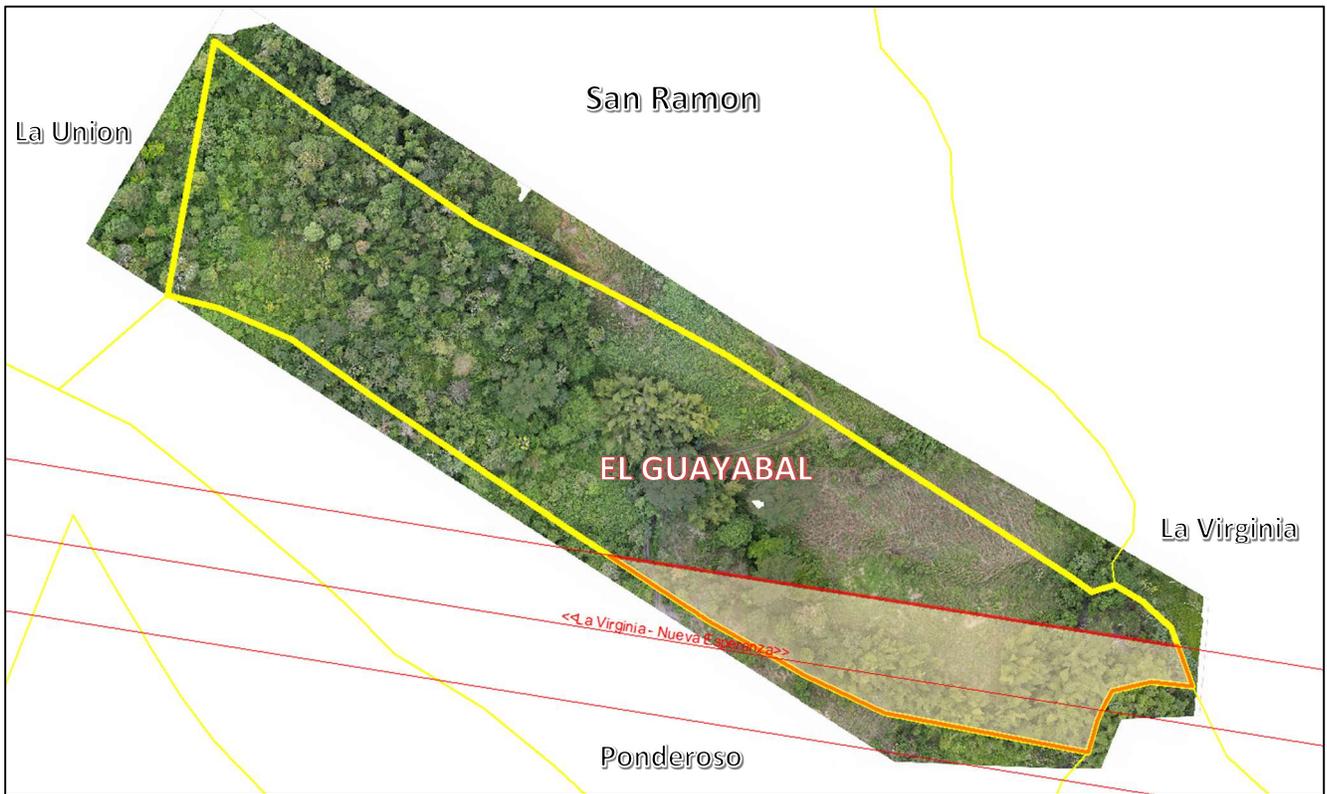


Imagen 8. Orto foto del predio actualizada a junio 2023

De acuerdo al poseedor las colindantes son: AL NORTE con el predio SAN RAMON. AL ORIENTE con el predio LA VIRGINIA, AL SUR con el predio PONDEROSO, AL OCCIDENTE con el predio LA UNION.

<b>INFORME TÉCNICO DE VISITA PERICIAL DE BIEN INMUEBLE</b>		
CÓDIGO PREDIO	TCE-CP2W-LTN02-3840	PAGINA: 10 DE 11

### 10. ANÁLISIS ÁREA DE SERVIDUMBRE.

Confirmada la veracidad del predio intervenido se procedió a la identificación del área de servidumbre soportada por el mapa predial TCE-MP2G-LTN02-3840-0, realizando una verificación de coordenadas de los vértices e identificación de coberturas.

El área de servidumbre solicitada es de 8.675 m<sup>2</sup> y se encuentra ubicada al suroriente del predio, atravesándolo en sentido occidente – oriente. Teniendo acceso por la vía veredal. El área de servidumbre se encuentra cubierta por Bosque primario que conforma el área de protección de la quebrada, cobertura que corresponde a la informada en los documentos soportes de la demanda de imposición.



Imagen 9. Orto foto de la servidumbre actualizada a junio 2023

<b>INFORME TÉCNICO DE VISITA PERICIAL DE BIEN INMUEBLE</b>		
<b>CÓDIGO PREDIO</b>	TCE-CP2W-LTN02-3840	<b>PAGINA:</b> 11 DE 11

## **11. CONCLUSIONES DEL ANALISIS PERITAL.**

Se corroboro que la información jurídica corresponde al predio intervenido y que los linderos y cabida están conforme a los títulos de propiedad debidamente registrados ante la superintendencia de notariado y registro.

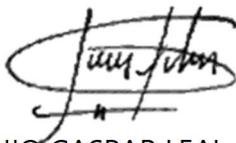
Aunque se encontraron diferencia en la cabida publicada por el GEOPORTAL con los datos registrales, esta no afecta en nada la gestión predial, ya que el área a intervenir se encuentra completamente dentro del área del polígono catastral analizado.

Al área de servidumbre de acuerdo al mapa predial corresponde con los existentes en campo y NO genera un cambio en el área de las coberturas intervenidas. No se observó ningún tipo de mejora o construcción que deba ser incluida en los inventarios.

## **12. RESPONSABLE.**

El presente documento consigna la información catastral, jurídica y de diseño del proyecto, además de las observaciones y conclusiones de la visita de inspección judicial.

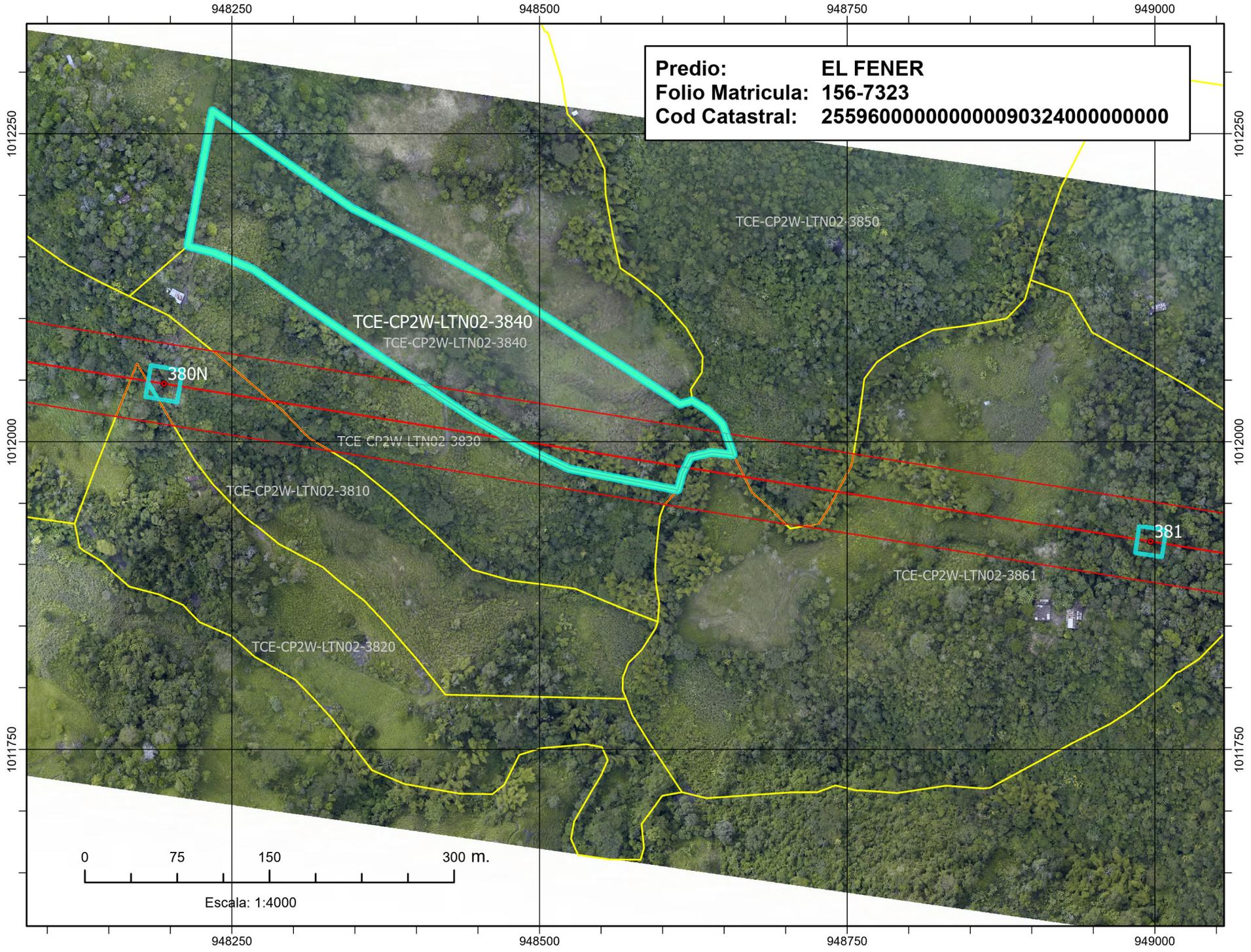
En constancia del informe se firma por quien elaboró:



JAIRO ANTONIO GASPAS LEAL  
TOPOGRAFO  
LIC. 01-10198 CPNT  
E-MAIL: [jairogaspar@gmail.com](mailto:jairogaspar@gmail.com)  
Celular: 3208006019

# TCE-CP2W-LTN02-3840

**Pedio:** EL FENER  
**Folio Matricula:** 156-7323  
**Cod Catastral:** 25596000000000009032400000000



0 75 150 300 m.  
Escala: 1:4000