

TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLÍVAR
TRASLADO
(Artículo 110 C. G. P.)

SIGCMA

CARTAGENA DE INDIAS D. T. Y C., 13 DE JULIO DE 2021

Medio de control	CONTROVERSIA CONTRACTUAL
Radicado	13001-23-33-000-2016-00856-00
Demandante	DEMOLISIONES Y CONTRUCCIONES SAS
Demandado	CENTRAL DE INVERSIONES SA – NACION - MINISTERIO DE MINAS Y ENERGIA
Magistrado Ponente	JEAN PAUL VÁSQUEZ GÓMEZ

EN LA FECHA SE CORRE TRASLADO POR EL TÉRMINO LEGAL DE TRES (03) DÍAS A LAS PARTES DEL DICTAMEN PERICIAL RENDIDO POR EL ARQUITECTO VICENTE AMOR MATOS. (FL. 301-339)

(VER ANEXOS)

EMPIEZA EL TRASLADO: 14 DE JULIO DE 2021, A LAS 8:00 A.M.



DENISE AUXILIADORA CAMPO PÉREZ
SECRETARIA GENERAL

VENCE EL TRASLADO: 16 DE JULIO DE 2021, A LAS 5:00 P.M.



DENISE AUXILIADORA CAMPO PÉREZ
SECRETARIA GENERAL

Centro Avenida Venezuela, Calle 33 No. 8-25 Edificio Nacional-Primer Piso
E-Mail: desta07bol@notificacionesrj.gov.co
Teléfono: 6642718

Correo Notificaciones Despacho 07 Tribunal Administrativo - Bolivar- Cartagena

De: Notificaciones Despacho 01 Tribunal Administrativo - Bolivar - Cartagena
Enviado el: viernes, 12 de febrero de 2021 3:48 p.m.
Para: Correo Notificaciones Despacho 07 Tribunal Administrativo - Bolivar- Cartagena
Asunto: RV: Presentación del Informe pericial solicitado dentro del proceso 13-001-23-33-000-2016-00856-00
Datos adjuntos: INFORME PERICIAL TRIBUNAL ADM DEMOLIC Y CONST vs CISA.pdf; Informe fotográfico Controversia contractual.pdf; DECLARACIONES E INFORMACIONES QUE ENUNCIAN LOS NUMERALES 1 A 10 DEL ARTICULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO.pdf; 20210210 LEVANTAMIENTO LOTE DEMOL Y CONST 1-Layout1.pdf; 20210210 LEVANTAMIENTO LOTE DEMOL Y CONST 2-Layout1.pdf; 20210210 LEVANTAMIENTO LOTE DEMOL Y CONST 3-Layout1.pdf; Detalle de la Vía del Tren o del Ferrocarril.pdf; 20210210 LOCALIZACION LOTE DEMOL Y CONST 3-Layout2.pdf; RESPUESTA TOPOGRAFO LEANDRO ROSERO.pdf; Respuesta topógrafo Julio Palencia.pdf

Cordial saludo de paz y bien,

El presente correo electrónico pasa al Despacho 07, Magistrado JEAN PAUL VASQUEZ GOMEZ, por ser el sustanciador del proceso del asunto, por motivo de la redistribución de procesos ordenada por el nombramiento del nuevo magistrado, para que sea adjuntado al proceso en referencia y le den el trámite que corresponda.

Atentamente,

SANDRA ELENA MENDOZA DIAZ
Escribiente Tribunal – D01

De: Vicente Amor <vicenteamor19@gmail.com>
Enviado: miércoles, 10 de febrero de 2021 10:32 a. m.
Para: Notificaciones Despacho 01 Tribunal Administrativo - Bolivar - Cartagena <desta01bol@notificacionesrj.gov.co>
Asunto: Presentación del Informe pericial solicitado dentro del proceso 13-001-23-33-000-2016-00856-00

MEDIO DE CONTROL:	CONTROVERSIAS CONTRACTUALES
RADICADO:	13-001-23-33-000-2016-00856-00
DEMANDANTE:	DEMOLICIONES Y CONSTRUCCIONES S.A.S.
DEMANDADO:	CENTRAL DE INVERSIONES S.A. CISA
MAGISTRADO PONENTE:	ROBERTO MARIO CHAVARRO COLPAS
APODERADO DEMANDANTE:	GUSTAVO SANDS MARTELO

INFORME PERICIAL

TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLÍVAR

INFORME PERICIAL

EJECUTADO POR:

ARQUITECTO VICENTE AMOR MATOS

PROCESO

DEMANDA DE CONTROVERSIA O ACCIÓN CONTRACTUAL

RADICADO

13-001-23-33-000-2016-00856-00

DEMANDANTE

DEMOLICIONES Y CONSTRUCCIONES S.A.S.

DEMANDADO

CENTRAL DE INVERSIONES S.A. CISA

FEBRERO DE 2021

INFORME PERICIAL

Cartagena, febrero de 2021

Señores:

TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLÍVAR

E. S. D.

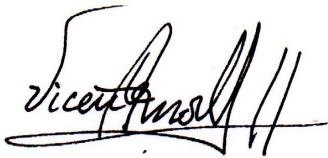
REFERENCIA:

INFORME PERICIAL

MEDIO DE CONTROL:	CONTROVERSIAS CONTRACTUALES
RADICADO:	13-001-23-33-000-2016-00856-00
DEMANDANTE:	DEMOLICIONES Y CONSTRUCCIONES S.A.S.
DEMANDADO:	CENTRAL DE INVERSIONES S.A. CISA
MAGISTRADO PONENTE:	ROBERTO MARIO CHAVARRO COLPAS
APODERADO DEMANDANTE:	GUSTAVO SANDS MARTELO

El suscrito: Vicente Amor Matos, arquitecto de profesión, auxiliar de la justicia; nombrado y posesionado como perito en el proceso de la referencia e identificado como aparece al pie de mi firma, con la presente pongo a consideración del despacho y de las partes interesadas, los aspectos relacionados con la práctica de la inspección ocular que como perito realicé los días 22 enero, 2 y 3 de febrero sobre el predio objeto del presente proceso, ubicado en el barrio “Albornoz”, sector “Puerta de Hierro” jurisdicción del distrito de Cartagena, y por medio del presente escrito le doy respuesta al cuestionario formulado el día de la Audiencia Inicial N° 024/2020, en los siguientes términos.

Atte.



ARQ. VICENTE AMOR MATOS

C.C. No. 73.075.640 de Cartagena

T.P. 08700 20126 del Atl.

PERITO

INFORME PERICIAL

RESPUESTA AL INTERROGATORIO FORMULADO EN EL ACTA DE AUDIENCIA INICIAL N° 024/2020 REALIZADA EL 16 DE JULIO DE 2020.

PREGUNTA A._ LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE Y SU PLENA IDENTIFICACIÓN.

RESPUESTA:

En enero 22 de 2021, habiendo sido nombrado y posesionado como Perito arquitecto dentro del presente proceso realicé el correspondiente recorrido y el Levantamiento planimétrico, al lote materia de la demanda, estableciendo sus coordenadas de Magna Sirgas; con aparato de precisión Garmin GPSMAP64s.

De acuerdo con la escritura de compra-venta del inmueble objeto de este proceso de número 5230 de diciembre diecisiete (17) de dos mil catorce (2014), expedida por la Notaría Segunda del círculo de Cartagena de Indias, corresponde a un lote ubicado en el barrio Albornoz, antigua Banca del Ferrocarril, de la ciudad de Cartagena, departamento de Bolívar. Está identificado con la Matrícula Inmobiliaria N° 060-36260 y Referencia Catastral N° 01-10-0860-0137-000.

Complementando lo anterior y debido a que el lote no cuenta con una nomenclatura actualizada que lo ubique plenamente, procedo a complementar su localización, diciendo que éste, se encuentra aproximadamente en el kilómetro 4 en la margen izquierda de la vía que conduce de Cartagena a Mamonal, en el sentido Cartagena-Mamonal, la cual en la actual nomenclatura urbana de la ciudad, se distingue como carrera 54.

Para una mejor y precisa identificación, anexo imagen satelital tomada de

INFORME PERICIAL

Google Earth, resaltando el perímetro del lote.

Los Linderos y Medidas del predio según la Escritura de compra-venta N° 5230 del 17 de diciembre de 2014 de la Notaría Segunda de Cartagena son los siguientes:

“Partiendo de un mojón que queda en el punto Norte de la hacienda Cospique, al lado izquierdo de la carretera Cartagena-Pasacaballo, viniendo de la ciudad hacia el corregimiento de Pasacaballo o sea del punto esquinero que sirve de límite entre Cospique y la Hacienda Albornoz, se miden 200 metros en dirección N-75°-E- siendo este punto de partida de los linderos del lote o predio que se vende al comprador, de aquí se sigue en dirección Norte setenta y cinco grados Este (N-75°-E-) en una longitud de 1.980 metros, colindando con la Hacienda de Albornoz, de aquí se sigue en dirección Sur en una longitud de 1.100 metros de aquí se sigue en dirección Oeste en una longitud de 1.065 metros del eje de la carretera Cartagena-Pasacaballo, de aquí se sigue en una dirección aproximada Noroeste y a quince (15) metros de eje de la carretera Cartagena-Pasacaballo, en forma paralela a ella, en una longitud aproximada de 1.100 metros de aquí se sigue en dirección Norte (75°-Este) en una longitud de 200 metros y de aquí se sigue paralelamente al eje de la carretera Cartagena-Pasacaballo y a una distancia de 215 metros de dicho eje en una longitud de 200 metros con rumbo aproximado Noroeste llegando al punto de partida de los linderos del lote.”

El predio así descrito según la Escritura N° 5230, posee un Área de 4.665,5 m².

El lote, de acuerdo al levantamiento planimétrico realizado en mi visita, sin incluir la Vía del Tren, tiene los siguientes linderos y medidas: Por el

INFORME PERICIAL

Frente u Oeste, con la “Carretera o Vía de Mamonal”, “Corredor de Carga” o carrera 56 y mide 92,03 mts.; por el Norte o Izquierda entrando, con la Vía del Tren en medio, con predio que es o fue de Andamios Anderson y mide 16,42 mts.; por el Fondo o Este, linda con la Vía del Tren en medio con los predios que son o fueron de Tanques y Camiones, con Referencia Catastral N° 01-10-0860-0166-000 y A.P. Logística, con Referencia Catastral N° 01-10-0860-0220-000 y mide 129,70 mts.; por el lindero Sur o Derecha entrando linda con terrenos que son o fueron de Alba Rosa Cabarcas, con Referencia Catastral N° 01-10-0989-0003-000 y terreno con Referencia Catastral N° 01-10-0989-0002-000 y mide 68,10 mts. La cabida superficial del lote así delimitado es de 3.967,93 m².

Con base en lo descrito anteriormente y de acuerdo con el contenido de la demanda, puedo afirmar que el predio objeto de la inspección ocular que realicé, no coincide en su ubicación, linderos, medidas, conexidades, ni área con el descrito en la mencionada Escritura N° 5230.

PREGUNTA B._ LAS REALES MEDIDAS, LINDEROS DEL BIEN RAÍZ Y SI LAS QUE FIGURAN EN LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA-VENTA CORRESPONDEN A LAS REALES MEDIDAS Y LINDEROS QUE TIENE EL INMUEBLE; DE IGUAL MANERA SE HA DE DETERMINAR LA EXISTENCIA DE LA VÍA PÚBLICA DENOMINADA BANCA DEL FERROCARRIL O VÍA DEL TREN Y DETERMINADAS ÉSTAS, COMPARARLAS CON LAS MEDIDAS REALES, PARA DETERMINAR LAS AFIRMACIONES CONTENIDAS EN LA DEMANDA, EN CUANTO A LA MENOR PROPORCIÓN DE LA CABIDA SUPERFICIAL Y DE LOS METROS CUADRADOS QUE REALMENTE TIENE EL INMUEBLE.

RESPUESTA:

En cuanto a la primera parte de ésta pregunta cuyo texto dice: “las reales medidas, linderos del bien raíz y si las que figuran en la escritura pública

INFORME PERICIAL

de compra-venta corresponden a las reales medidas y linderos que tiene el inmueble.”

Analizando los parámetros consignados en dicha escritura, encontramos que adolece de una serie de fallas en su redacción, que induce a errores técnicos e interpretativos, dado que por un lado, establece que el área superficial dada en venta es de “cuatro mil seiscientos sesenta y cinco metros con cinco centímetros (4.665.5).” No especifica que son metros cuadrados (m^2), como corresponde a las medidas de áreas o superficies; aceptando en gracia de discusión que se de por sentado que como se habla de área superficial, los metros deben ser cuadrados, sigue un segundo error y radica en que en texto establece el metraje en: “cuatro mil seiscientos sesenta y cinco metros con cinco centímetros”, mientras que la misma cifra en números establece que son “cuatro mil seiscientos sesenta y cinco metros con cincuenta centímetros (4.665.5).” Hasta ahí podría tratarse de errores “irrelevantes” por su escasa cuantía o falta de rigor matemático; sin embargo donde la incongruencia de dicha escritura si se hace absolutamente protuberante, radica en que la descripción hecha de los linderos y medidas del terreno dado en venta, las cuales establecen o deben establecer con la mayor precisión posible, la delimitación del inmueble, para evitar conflictos; en éste caso, no corresponde en lo más mínimo a la realidad física hallada en el lote inspeccionado. Los rumbos y las medidas descritos en la escritura, dada su incoherencia, no permiten reconstruir el polígono que conforma ese globo de tierra como debería ser, si estuviera bien descrito; a lo anterior se suma el hecho de no estar acompañada de un plano debidamente acotado, que es la manera correcta y universalmente establecida y aceptada para describir y apreciar gráfica y claramente un terreno, cualquiera que éste sea.

El hecho de que ese alinderamiento con esas medidas consignadas en la Escritura 5230, mayores a un kilómetro en cuatro (4) de sus linderos, nos da a entender que vienen tomadas de un terreno de mucha mayor extensión, al punto que arrojarían alrededor de 200 hectáreas; pero técnicamente, no

INFORME PERICIAL

nos permite establecer a qué parte de ese globo de mayor extensión, corresponden los 4.665.5 m² que han sido dados en venta al comprador.

De igual manera, la descripción del supuesto lote, dada en la escritura, sólo determina que hay un lindero que comparten dos haciendas: la Cospique y colinda con la Albornoz y ésta a su vez con el lote objeto de la venta en 1.980 m (es de anotar que a ese lindero le faltarían 20 metros para tener 2 kilómetros), pero no da más pistas de qué otros colindantes tiene el lote, por lo que deja en el aire cualquier posibilidad de determinar con alguna precisión el terreno dado en venta mediante la mencionada escritura.

Con el fin de disipar cualquier duda acerca de la imposibilidad de hacer una localización o replanteo de lote descrito en la Escritura 5230, procedí a solicitarle a dos topógrafos de reconocida trayectoria y experiencia, la realización del trabajo bajo esos parámetros y su respuesta fue negativa en ambos casos, las cuales anexo, para claridad del Despacho y de las partes.

Como conclusión a la argumentación arriba establecida, el terreno tal como lo describe la Escritura 5230 no es posible determinarlo ni demarcarlo físicamente en el campo.

En cuanto a la segunda parte de ésta pregunta, toca hacer un poco de historia para ponernos en contexto.

Efectivamente Cartagena tuvo un tren que sirvió de enlace entre su puerto marítimo (Muelle de la Bodeguita) y el río Magdalena, que era la arteria por donde fluía todo el comercio entre el interior del país y la Costa Atlántica, en tiempos donde no existía una carretera y el Canal del Dique no ofrecía el suficiente calado permanente para la navegación fluvial. Dicho tren funcionó entre los años 1.894 y 1.951, conectando a Cartagena con la población de Calamar, puerto sobre el río Magdalena en el departamento de Bolívar, tal como lo relata el historiador Javier Ortiz Cassiani en su libro

INFORME PERICIAL

“UN DIABLO AL QUE LE LLAMAN TREN”, editado por el Fondo de Cultura Económica.¹

Basados en esas fechas durante las cuales estuvo funcionando el tren de Cartagena, lógicamente, también existieron sus vías; de las cuales sé por relatos de mi abuelo, quien fue trabajador y pensionado de ese tren, que la vía original que ascendía por la elevada topografía del municipio de Turbaco y que entraba a Cartagena por la que actualmente es la Avenida Pedro de Heredia, planteaba un reto para algunas locomotoras que cuando venían muy cargadas, tenían limitaciones mecánicas para subir las cuestas de esa vecina población, por lo tanto, como solución técnica, decidieron variar el trazado de la línea y hacer un desvío que desde Arjona llegara directo a Cartagena (desvío que nunca llegó a funcionar) por una zona de topografía relativamente plana, entrando a la ciudad, por la que actualmente es la Avenida Crisanto Luque y conectándose a la vía original a la altura de “El Tabarín”, en el vértice Noreste del actual Mercado de Bazurto.

Teniendo en cuenta que las citadas fechas de existencia del tren, son anteriores a la fecha tanto de la actual Escritura de compra-venta N° 5230, como de las Escrituras anteriores de ese mismo predio de Matrícula Inmobiliaria N° 060-36260, relacionadas en su Certificado de Libertad y tradición, deberían mencionar ese demostrado y protuberante hito urbano (la vía del tren) como una de las colindancias del mismo. Al no hacerlo, nos deja con la incertidumbre de que: o bien el terreno no está ubicado donde se nos dice que está o que está negando la existencia de la plurimencionada vía y en ese caso la estaría incorporando a la cabida del lote, cuando para alcanzar el área de 4.665,5 m², que se estipula en la Escritura 5230, es necesario incluirla en el perímetro del mismo. Tal como anteriormente mencioné, que los planos son el lenguaje o el medio técnico idóneo para

¹ En un libro que combina el relato histórico con la memoria oral, el historiador colombiano Javier Ortiz Cassiani revive el pasado del ferrocarril Cartagena-Calamar, una ruta que funcionó entre 1894 y 1951 y de la que ahora no quedan ni los rieles. Tomado de DIARIO DE PAZ COLOMBIA.

INFORME PERICIAL

representar los terrenos y las construcciones, anexo dos planos: El plano 1 que incorpora el área correspondiente a la vía del tren al terreno estudiado y el plano 2 donde se demarca dicha vía, de acuerdo al trazado y las especificaciones dadas por la Secretaría de Planeación Distrital, tal como está en el plano vial incluido en el POT de la ciudad desde el año 2.001 y tal como está obligado el Distrito a contratarla, de acuerdo a la Sentencia N° 017/10 del Juzgado Doce Administrativo del Circuito de Cartagena, en Respuesta a la Acción Popular de redicación 13001-23-31-003-2006-01012-00, indicando las respectivas áreas resultantes en cada caso, compararlas y establecer la real cabida del terreno motivo de controversia.

Como conclusión a la segunda parte de ésta pregunta, y de acuerdo a lo investigado y a lo plasmado en los planos citados, la única manera de que el terreno objeto de la compra-venta cumpla con la cabida superficial de los 4.665,5 m² que indica la Escritura 5230 es que la vía pública denominada “Banca del Ferrocarril” o “Vía del Tren”, o parte de la misma, haga parte del lote; lo cual es un imposible urbanístico, dada la preexistencia de esa vía convertida en bien público desde el período de tiempo comprendido entre los años 1.894 y 1.951. De otro lado, las Escrituras N° 5.741 de diciembre 31 de 1.998 de la Notaría Tercera de Cartagena correspondientes al colindante, de Matrícula Inmobiliaria N° 060-177170 y Referencia Catastral N° 01-10-0860-0166-000 y al de Matrícula Inmobiliaria N° 060-186856 y Referencia Catastral N° 01-10-0860-0220-000 determinan que colindan por sus respectivos linderos del Frente u Oeste con la “Vía del Tren”, la cual obviamente ha de encontrarse en medio de esos predios con la del terreno objeto del presente informe.

PREGUNTA C._ SI EL LOTE EFECTIVAMENTE ESTÁ, O NO, EN VÍA PÚBLICA.

RESPUESTA:

INFORME PERICIAL

De acuerdo al cálculo del área establecida mediante el levantamiento topográfico planimétrico realizado en el sitio, medio de prueba matemáticamente idóneo y concluyente para demostrar la real cabida del terreno motivo de controversia, tenemos que, de la única manera que éste tenga una medida superficial de 4.665,5 m², que indica la la Escritura 5230, es incluyendo el área de la vía pública llamada “Banca del Ferrocarril” o “Vía del Tren” la cual da acceso a Puerta de Hierro y demás barrios ubicados en esa zona; dado que descontando los 1.290,65 m² que ocupa dicha vía, en el lindero Norte y Este correspondiente al terreno, respetando el diseño, las dimensiones y especificaciones con las cuales viene proyectada en el Plano del Sistema Vial General de Formulación Urbano PFU 3C/5 que hace parte del POT del Distrito desde el año 2001, aún vigente actualmente y estipulada por la Secretaría de planeación Distrital, como una vía tipo V5, la cual tiene un ancho total incluyendo andenes, de 8 metros; el área del terreno se reduce a 3.967,93 m².

De acuerdo al anterior análisis, podemos concluir, que el terreno objeto de controversia, sí ocupa la vía pública denominada “Banca del Ferrocarril” o “Vía del Tren”, para poder completar el área de 4.665,5 m² que dice la Escritura.

PREGUNTA D._ LA DESTINACIÓN ACTUAL, PRECISANDO QUIENES - EVENTUALMENTE- LO OCUPAN EN LA ACTUALIDAD.

RESPUESTA:

De acuerdo a lo observado por mi persona durante las tres visitas que realicé al predio donde el apoderado de la parte demandante me indicó que está ubicado el terreno adquirido por su cliente mediante la Escritura Pública 5230, pude constatar que por la parte media del predio se ha habilitado una servidumbre de paso utilizada principalmente por los vehículos

INFORME PERICIAL

de carga que ingresan a las empresas ubicadas en los predios colindantes y de los que entran y salen al barrio “Puerta de Hierro” y otros que utilizan la llamada “Antigua Banca del Ferrocarril” o “Vía del Tren” como vía de acceso y salida, hacia y desde la “vía de Mamonal” o “Corredor de Carga”; a los lados de ese acceso irregular se sitúan a manera de parqueadero transitorio esos mismos vehículos de carga antes mencionados. Otra zona de aproximadamente una quinta parte del terreno, hacia su costado de la derecha entrando, se encuentra una depresión del terreno con abundante vegetación, compuesta principalmente de maleza, pero donde también se pueden apreciar unas matas de plátano, de corozo y unas palmeras de coco.

También se encuentra sobre ese lindero un taller de motocicletas cuyo presunto propietario (me refiero al taller), pude observar que reclama como suya una porción indeterminada del terreno, puesto que no hay ningún elemento de cerramiento que establezca con claridad un límite o lindero en dicha área, que teóricamente iría en detrimento del área útil y efectiva del mismo.

De igual manera el terreno inspeccionado tiene como lindero claramente establecido o delimitado nítidamente, solamente el de su Frente u Oeste, con la “carretera o vía de Mamonal”, “Corredor de Carga” o carrera 56, cuya línea de propiedad de 2 metros de ancho corre paralela al bordillo de esa vía; por el Norte o Izquierda entrando, no tiene bordillo ni ninguna indicación o señal delimitante, lo que no establece con claridad el límite entre el terreno y la Vía del Tren, lo mismo sucede con el lindero del Fondo o Este. El lindero Sur o Derecha entrando se encuentra delimitado mediante una paredilla de mampostería, aunque la presunta invasión a la propiedad hace incierto el establecimiento de parte de ese lindero.

Corresponde además dejar sentado en el presente informe, el hecho que, como se constata en la Escritura pública N° 137 de diciembre 19 de 2.001, expedida por la Notaría Única de Santa Catalina, Bolívar, CORELCA S.A. E.S.P.,

INFORME PERICIAL

sobre el lote objeto de controversia, se concede mediante una compensación económica unas servidumbres para el tendido de redes eléctricas de mediana y alta tensión, a favor de INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A. E.S.P. dicha imposición de servidumbre, en su numeral 4, punto b) determina la colocación de dos torres para el tendido de las líneas de conducción eléctricas (las cuales se hayan efectivamente dentro del predio, ver fotografías), en su punto c) queda sentado el impedimento entre otros de: sembrar árboles cuya altura acancen los cables; se construyan edificaciones; se ejecuten obras que obstaculicen el libre ejercicio del derecho que la empresa o los causahabientes adquieran... Lo anterior implica en la práctica una absoluta limitación a dicha propiedad, dado que al ser cuatro las líneas de conducción eléctrica que la atraviesan, como lo muestra en el plano, que grafica el recorrido y la carga de tensión eléctrica de las líneas a ubicar, que hace parte integral de dicha Escritura y cuyo facsímil se anexa al informe.

Además de las limitaciones y restricciones impuestas al terreno objeto de controversia, para su aprovechamiento comercial, aunque si bien sólo hay dos torres de baja altura ubicadas dentro de su perímetro, dado que está ubicado, justo al frente de una estación generadora de energía Eléctrica, la cual para su funcionamiento, requiere o concentra una serie de entrada y salida de líneas de conducción eléctrica, cuyas franjas de seguridad actuales, son mayores en dimensiones y en cantidad a las determinadas en la escritura N° 137 que obligan a que dicho terreno sea en la práctica un área reservada exclusivamente para el transporte de un gran porcentaje de la energía que se genera o que interconecta la ciudad, con el sistema eléctrico nacional.

Para complementar lo descrito en el párrafo anterior; al expedirse el ANEXO GENERAL DEL RETIE RESOLUCIÓN 9 0708 DE AGOSTO 30 DE 2013 CON SUS AJUSTES, el cual fijó una nueva normatividad de obligatorio cumplimiento en todo el territorio nacional en materia de seguridad en la prestación del

INFORME PERICIAL

servicio de energía eléctrica², impone restricciones aún mas severas que las que le venían impuestas al predio mediante la Escritura pública N° 137 de diciembre 19 de 2.001, tales como las enunciadas en los puntos 1, 2, 3, 4 y 6, que hacen imposible obtener la correspondiente aprobación para

² 22.2 ZONAS DE SERVIDUMBRE.

Para efectos del presente reglamento, las zonas de servidumbre deben ceñirse a las siguientes consideraciones:

1. Toda línea de transmisión aérea con tensión nominal igual o mayor a 57,5 kV, debe tener una zona de seguridad o derecho de vía. Esta zona debe estar definida antes de la construcción de la línea, para lo cual se deben adelantar las gestiones para la constitución de la servidumbre, ya sea por mutuo acuerdo con los propietarios del terreno o por vía judicial. El propietario u operador de la línea debe hacer uso periódico de la servidumbre ya sea con el mantenimiento de la línea o poda de la vegetación y debe dejar evidencia de ello. En los casos que la servidumbre se vea amenazada, en particular con la construcción de edificaciones, debe solicitar el amparo policivo y demás figuras que tratan las leyes.²⁹
2. Dentro de la zona de servidumbre se debe impedir la siembra o crecimiento natural de árboles o arbustos que con el transcurrir del tiempo comprometan la distancia de seguridad y se constituyan en un peligro para las personas o afecten la confiabilidad de la línea.
3. No se deben construir edificios, edificaciones, viviendas, casetas o cualquier tipo de estructuras para albergar personas o animales. Tampoco se debe permitir alta concentración de personas en estas áreas de servidumbre, o la presencia permanente de trabajadores o personas ajenas a la operación o mantenimiento de la línea, ni el uso permanente de estos espacios como lugares de parqueo, o reparación de vehículos o para el desarrollo de actividades comerciales o recreacionales. Las oficinas de planeación municipal y las curadurías deben abstenerse de otorgar licencias o permisos de construcción en dichas áreas y los municipios atender sus responsabilidad en cuanto al control del uso del suelo y el espacio público de conformidad con la Ley.³⁰
4. En los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) se debe respetar las limitaciones en el uso del suelo por la infraestructura eléctrica existente. Igualmente, los POT deben tener en cuenta los planes de expansión para poder garantizar la prestación del servicio de energía eléctrica.
5. En los casos en que los Planes de Ordenamiento Territorial no permitan la construcción de una línea aérea en la zona urbana o las afectaciones por campos electromagnéticos o distancias de seguridad, superen los valores establecidos en el presente reglamento, la línea debe ser subterránea, teniendo en cuenta los espacios adecuados para la operación y el mantenimiento.
6. El Operador de Red debe negar la conexión a la red de distribución local, a una instalación que invada la zona de servidumbre, por el riesgo que representa para la vida de las personas.
7. En la zona de servidumbre a un metro de altura del piso los campos electromagnéticos no deben superar los valores establecidos en el artículo 14o del presente Anexo General, para exposición ocupacional. En los alrededores de las áreas de servidumbre los valores a considerar serán los de exposición del público en general y si se tienen edificaciones deben medirse a un metro de altura del piso donde permanezcan las personas.
8. Para efectos del presente reglamento y de acuerdo con las tensiones normalizadas en el país, en la Tabla 22.1 se fijan los valores mínimos requeridos en el ancho de la zona de servidumbre, cuyo centro es el eje de la línea.

INFORME PERICIAL

construir cualquier obra civil en ese terreno, incluso la más elemental, que sería hacerle un cerramiento; dado que, al momento en que se realizó la compra-venta del mismo (17 de diciembre de 2014), ya estaba vigente esa nueva normatividad en materia de redes de distribución y transporte de energía eléctrica.

De igual forma, esa nueva reglamentación, fija anchos mayores a la franja de servidumbre que deben establecerse debajo de las líneas de conducción, proporcionalmente a la tensión eléctrica que conduzcan, de acuerdo al siguiente cuadro:

TIPO DE ESTRUCTURA	TENSIÓN (kV)	ANCHO MÍNIMO (m)
Torres/postes	500 (2 Ctos.)	65
	500 (1 Cto.)	60
Torres/postes	400 (2 Ctos.)	55
	400 (1 Cto.)	50
Torres	220/230 (2 Ctos.)	32
	220/230 (1 Cto.)	30
Postes	220/230 (2 Ctos.)	30
	220/230 (1 Cto.)	28
Torres	110/115 (2 Ctos.)	20
	110/115 (1 Cto.)	20
Postes	110/115 (2 Ctos.)	15
	110/115 (1 Cto.)	15
Torres/postes	57,5/66 (1 o 2 Ctos.)	15

Tabla 22.1 Ancho de la zona de servidumbre de líneas de transmisión. (Tabla modificada y notas al pie adicionadas mediante Resolución 9 0795 de 25 de julio de 2014.)

INFORME PERICIAL

De acuerdo al plano denominado "ESQUEMA DE ENTRADA DE LINEAS EN CARTAGENA", el cual, que como ya fue dicho, hace parte de la Escritura 137 de diciembre 19 de 2.001 de la Notaría Única de Santa Catalina, Bolívar, donde se establece la Servidumbre de Energía Eléctrica, , sobre el lote objeto de controversia, pasaban 2 líneas de 66 kV, una línea de 220 kV y estaba por construirse otra línea de 220 kV, la cual está en funcionamiento actualmente. Para ilustrar gráficamente las líneas tendidas actualmente sobre el lote adjunto el plano 3, con sus respectivos anchos actuales de servidumbre, de acuerdo a su capacidad de transporte de energía, determinando de esa manera las áreas de afectación que esas servidumbres ejercen sobre el lote.

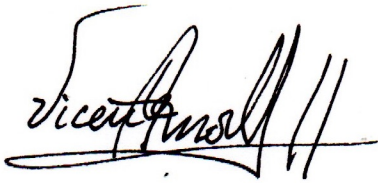
Como conclusión a esta pregunta, se puede establecer que INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A. E.S.P. o quien actualmente haga sus veces, es el principal ocupante del terreno de matrícula Inmobiliaria 060-36260, debido a las áreas establecidas por las servidumbres de energía eléctrica que pesan sobre él limitando al máximo, debido a las reglamentaciones antes expuestas, cualquier aprovechamiento que su propietario pretenda hacer de dicho terreno, en el que incluso, el parqueadero irregular en el que terceros indeterminados lo han convertido, también está prohibido.

INFORME PERICIAL

En los anteriores términos, certifico haber actuado con la responsabilidad e idoneidad debida, como auxiliar de la justicia en el cargo para el cual fui nombrado y posesionado, poniéndome a sus órdenes para cualquier aclaración o adición al presente dictamen.

Solicitando de manera comedida a usted la debida fijación de los honorarios correspondientes, me suscribo.

Atte.



ARQ. VICENTE AMOR MATOS

C.C. No. 73.075.640 de Cartagena

T.P. 08700 20126 del Atl.

PERITO ARQUITECTO

Anexos:

- Planos de Levantamiento topográfico.
- Imagen satelital del área, con el perímetro del terreno superpuesto.
- Facsímil del plano denominado "ESQUEMA DE ENTRADA DE LINEAS EN CARTAGENA", el cual hace parte de la Escritura 137.
- Detalle de la Vía del Tren o del Ferrocarril, consignado en el plano del Sistema Vial General de Formulación Urbano PFU 3C/5
- Facsímiles de las respuestas recibidas de dos topógrafos experimentados.
- Registro fotográfico del predio.
- Video tomado dentro del predio.

Cartagena, febrero 09 de 2021

SEÑOR:

VICENTE AMOR MATOS

ARQUITECTO

L. C.

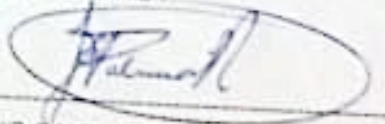
EN ATENCIÓN A SU SOLICITUD DE LA LOCALIZACIÓN Y REPLANTEO DE UN TERRENO EN ALBORNOS, BASADO EN LA AMPLIA EXPERIENCIA QUE TENGO EN TOPOGRAFIA LE PUEDO INFORMAR:

- 1) NO HAY PLANOS DE LAS HACIENDAS COSPIQUE Y CEBALLOS
- 2) COMO SE DEFINE EL PUNTO EN REFERENCIA DE LA HACIENDA COSPIQUE SIN UN MOJÓN CON LAS RESPECTIVAS COORDENADAS
- 3) EXISTIENDO EL PUNTO HABRÍA QUE DEFINIR COORDENADAS PARA ESTABLECER LOS RUMBOS SOLICITADOS.
- 4) EN FÍN, SIN ESOS DATOS SERÍA IMPOSIBLE LOCALIZAR EL TERRENO A LOCALIZAR Y SOLO SE TIENE EN REFERENCIA EL LOTE LOCALIZADO EN ALBORNOS.

POR LO TANTO HAY QUE BUSCAR PLANOS Y MOJONES DE LAS HACIENDAS Y POR ESO NO SE PUEDE HACER DICHA LOCALIZACIÓN Y REPLANTEO.

ESPERANDO QUE LE SIRVA DE ALGO LA PRESENTE INFORMACIÓN

ATENTAMENTE:



JULIO PALENCIA RAMOS CC No 9065022



LEANDRO ROSERO ARRIETA

TOPOGRAFO

CONSTRUCTOR DE OBRAS CIVILES

9 Febrero / 2021

Sr VICENTE AMOR MATOS

Arquitecto

Cordial saludo,

Por medio de la presente me dirijo con el fin de dar respuesta a la solicitud requerida con referencia al replanteo, linderos y área del globo de terreno ubicado en el sector de albornoz, puerta de hierro en la carretera entre Cartagena y el corregimiento de Pasacaballos utilizando los datos plasmados en la escritura pública de compraventa número 5230 de Diciembre 17 de 2014 expedida por la notaría segunda del circulo de Cartagena de Indias.

Realizando un estudio de los datos plasmados en la escritura pública de compraventa número 5230 de Diciembre 17 de 2014 se concluye lo siguiente:

- Para verificar la ubicación propia de estas líneas de linderos con sus medidas se requieren 9 datos de ángulos (grados, minutos y segundos) ya que son 9 puntos de quiebre para poder llevar a cabo la ubicación o replanteo de este globo de terreno
- Se observa que en los datos suministrados de dicha escritura de compraventa solo estan suministrando 3 datos de ángulos (solamente grados, faltando minutos y segundos) y líneas aproximadas en puntos cardinales, por lo tanto no se debe realizar este replanteo o ubicación de este terreno.
- Al analizar los valores de metros lineales entre cada quiebre suministrados en dicha escritura de compraventa se observa con un calculo realizado superficialmente que el área del globo de terreno es supremamente mas grande que el comprado o vendido por la persona, en el cual el área comprada o vendida es de $4,665.5 \text{ M}^2$ y con los datos de metros lineales suministrados por la escritura pública se calcula un área aproximada entre 15 y 20 hectáreas de terreno (150.000 o 200.000 M^2).

Por todo lo anterior se concluye que los datos suministrados en la escritura pública no coinciden con el valor comprado o vendido ($4,665.5 \text{ M}^2$), por lo tanto esta área tiende a no existir.

Nota. Quedo atento a sus comentarios y observaciones de acuerdo a mi conclusión.

Cordialmente

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Leandro Rosero Arrieta', with a circular stamp or mark below it.

LEANDRO ROSERO ARRIETA
Representante Legal
Cordialmente

Leandro Rosero Arrieta
Leandroroseroa2008@hotmail.com
Urb. Country Plan Parejo Mz. G Lote 4 Tel. 6555681 Cel. 315 728 6513 – 320 567 2562

**DECLARACIONES E INFORMACIONES QUE ENUNCIAN LOS NUMERALES 1 A 10
DEL ARTICULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO.**

1. La identidad de quién rinde el dictamen y de quién participó en su elaboración.

Perito: VICENTE AMOR MATOS, Cédula de ciudadanía N° 73.075.640 de Cartagena.

2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la identificación del perito.

Dirección: Barrio Pie de la Popa, calle 29D N° 22-181 apto. 2A. Conjunto Residencial Los Almendros.

Clular: 300 8583565

Correo electrónico: vicenteamor19@gmail.com

3. La dirección, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

Perito: VICENTE AMOR MATOS.

Profesión: ARQUITECTO

Tarjeta Profesional N° 08700 20126 del Atlántico

Anexo: Copia de la Tarjeta Profesional.

4. La lista de publicaciones relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

No he realizado publicaciones impresas de carácter público de este tipo, sin embargo, en el ejercicio corriente de mi profesión y en mi actividad como perito, es esencial y frecuente, el análisis del estado físico, de estabilidad y patologías de diversas edificaciones y la elaboración de la formulación de propuestas, diseños y presupuestos de obra, para realizar reparaciones, reformas, restauraciones y/o valoraciones de inmuebles. Uno de los trabajos más recientes de este tipo efectuados por mi persona, corresponde al contrato de diseño arquitectónico y de la obra civil que realicé para la restauración del antiguo Edificio García Rey, donde ahora funciona el "Hotel Townhouse", edificación de cuatro pisos en el Centro Histórico de Cartagena, en la calle Segunda de Badillo N° 36-88, realizado entre el año 2014 y 2017. El resultado final, correspondiente al edificio acabado y funcionando abierto al público en general, viene a ser el equivalente a la publicación de una obra mía desde el punto de vista de la profesión de arquitecto.

5. Lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el Juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

Algunos de los procesos en los que he participado como perito en los últimos cuatro años son:

INSPECCION DE POLICIA COMUNA 1 LOCALIDAD HISTORICA DEL CARIBE NORTE.

QUERELLA POLICIVA POR OBRA RUINOSA.
BARRIO CENTRO CALLE PANTALEON DE GERMAN RIBON N° 34-12
QUERELLANTE: ARQUIDIOCESIS DE CARTAGENA DE INDIAS
APODERADO JUDICIAL QUERELLANTE: ABOGADO JOHNNY BLANCO.

INSPECCION DE POLICIA 1B COMUNA 1.
QUERELLA POLICIVA POR PERTURBACION.
CARTAGENA DE INDIAS, EDIFICIO CUESTA, LOCALES N° 5 Y 6
QUERELLANTE: SALVATORE ECONOMICO.
APODERADO JUDICIAL QUERELLANTE: ABOGADO LUIS CARLOS MEDRANO.

JUZGADO PRIMERO MUNICIPAL
RADICACION N° 13-001-40-03-2017-00117-00
PROCESO: ORDINARIO DE PERTENENCIA.
DEMANDANTE: ENRIQUE AVELINO SALAZAR SUAREZ Y JOSE MAURICIO DUQUE SALAZAR.
APODERADO JUDICIAL: ABOGADA AMIRA ESCORCIA PALMERA.

TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLIVAR
Medio de control REPARACIÓN DIRECTA
Radicado 13001-23-33-000-2016-00048-00
Demandante: SOCIEDAD COMERCIAL HUSH HUSH SUCURSAL COLOMBIA.
Demandado DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES Y OTROS.
Magistrado Ponente LUIS MIGUEL VILLALOBOS ÁLVAREZ

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

No he sido designado en ningún proceso anterior o actual donde las partes intervinientes hayan sido los aquí demandados o demandantes ni sus apoderados.

7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

No estoy incurso en ninguna de las causales contenidas en el artículo 50 del código general del proceso.

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto a los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

No son diferentes.

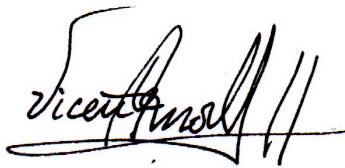
9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

No son diferentes.

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

Los documentos e información empleados en la elaboración del dictamen fueron:

- Demanda respectiva.
- Escritura de compraventa del inmueble objeto de valoración.
- Escritura Pública de imposición de servidumbre
- Factura del impuesto predial.
- Levantamiento planimétrico realizado en el terreno.
- Imágenes satelitales tomadas de Google Earth.
- Plano del Sistema Vial General de Formulación Urbana PFU 3C/5
- Fotografías y video realizados en sucesivas visitas al terreno.
- Plano Midas del predio, con la información legal y geográfica correspondiente.



VICENTE AMOR MATOS

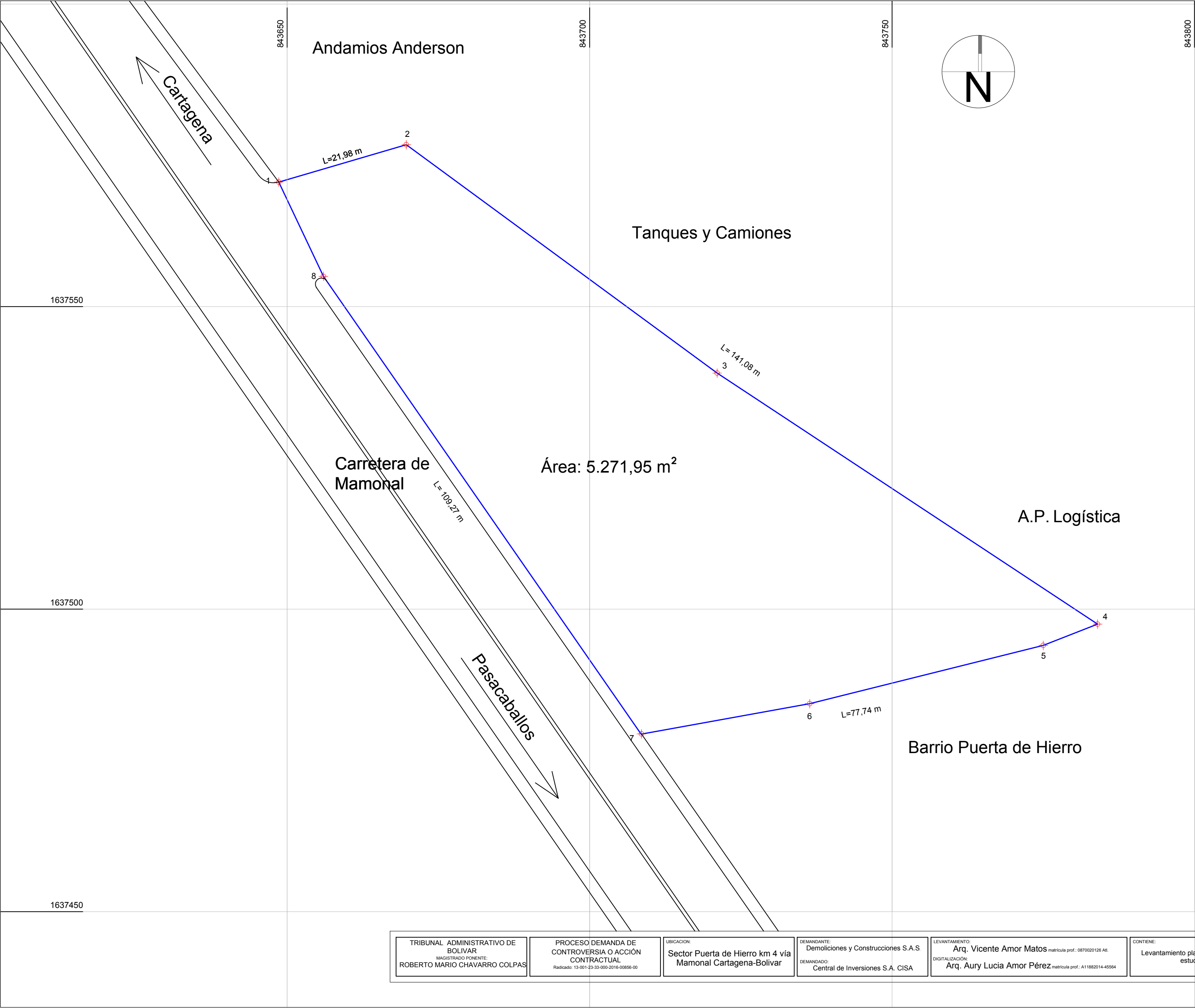
C.C. 73.075.640

Matrícula Profesional N° 08700 20126 del Atl.

Lic. N° 0029 del C.S. de la J.

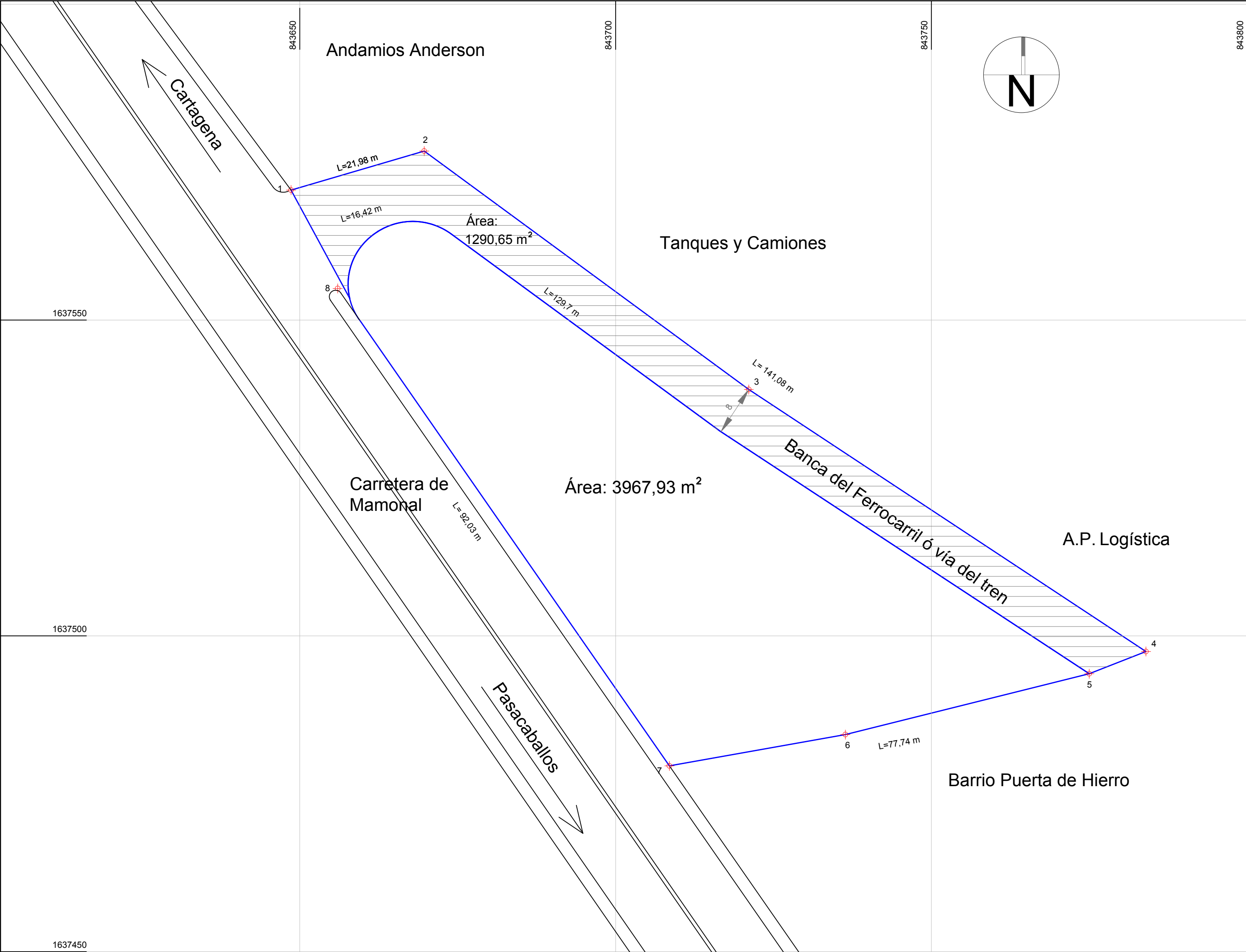
Perito Arquitecto - perito evaluador.





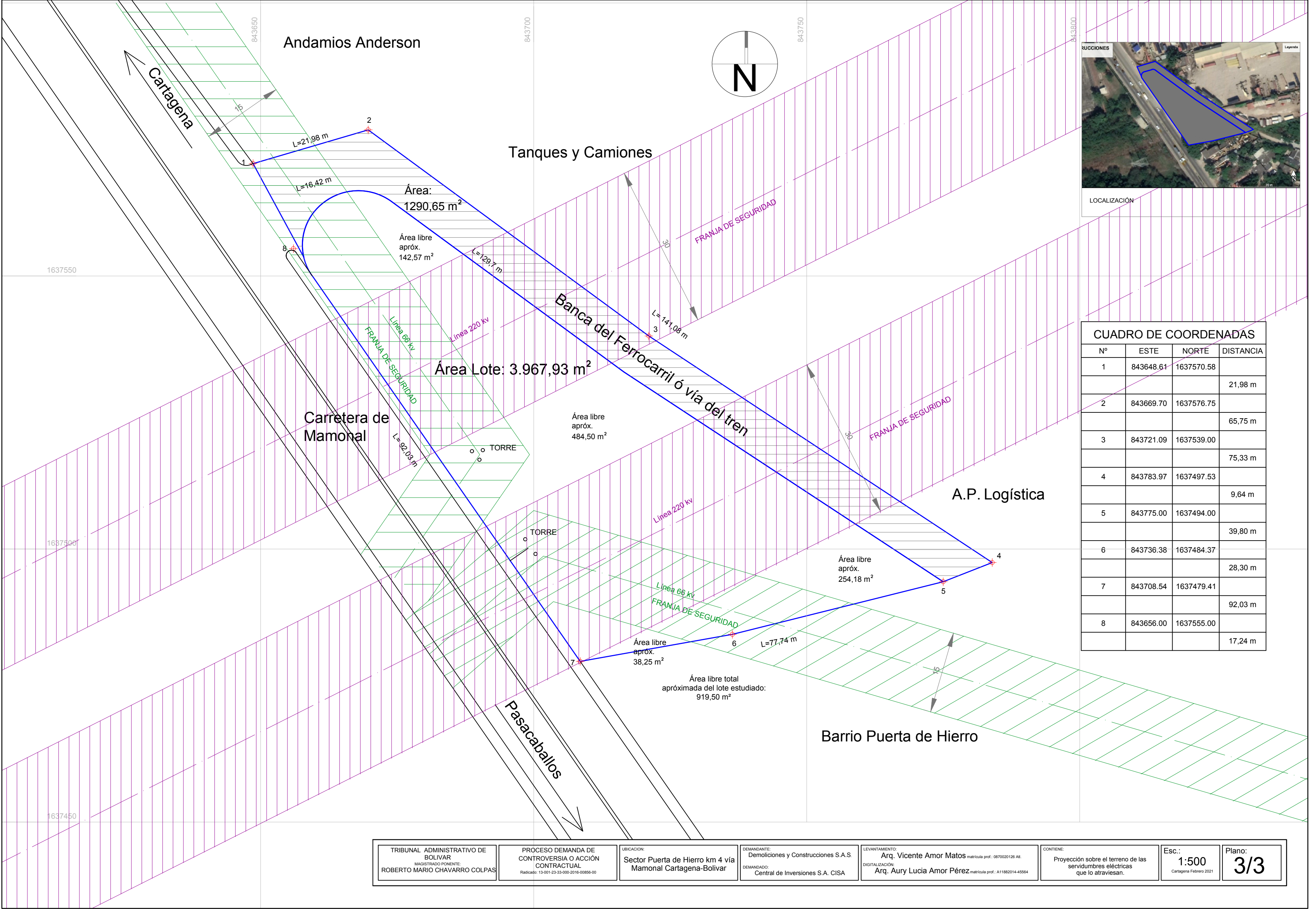
LOCALIZACIÓN

CUADRO DE COORDENADAS			
Nº	ESTE	NORTE	DISTANCIA
1	843648.61	1637570.58	
			21,98 m
2	843669.70	1637576.75	
			65,75 m
3	843721.09	1637539.00	
			75,33 m
4	843783.97	1637497.53	
			9,64 m
5	843775.00	1637494.00	
			39,80 m
6	843736.38	1637484.37	
			28,30 m
7	843708.54	1637479.41	
			92,03 m
8	843656.00	1637555.00	
			17,24 m



LOCALIZACIÓN

CUADRO DE COORDENADAS			
Nº	ESTE	NORTE	DISTANCIA
1	843648.61	1637570.58	
			21,98 m
2	843669.70	1637576.75	
			65,75 m
3	843721.09	1637539.00	
			75,33 m
4	843783.97	1637497.53	
			9,64 m
5	843775.00	1637494.00	
			39,80 m
6	843736.38	1637484.37	
			28,30 m
7	843708.54	1637479.41	
			92,03 m
8	843656.00	1637555.00	
			17,24 m

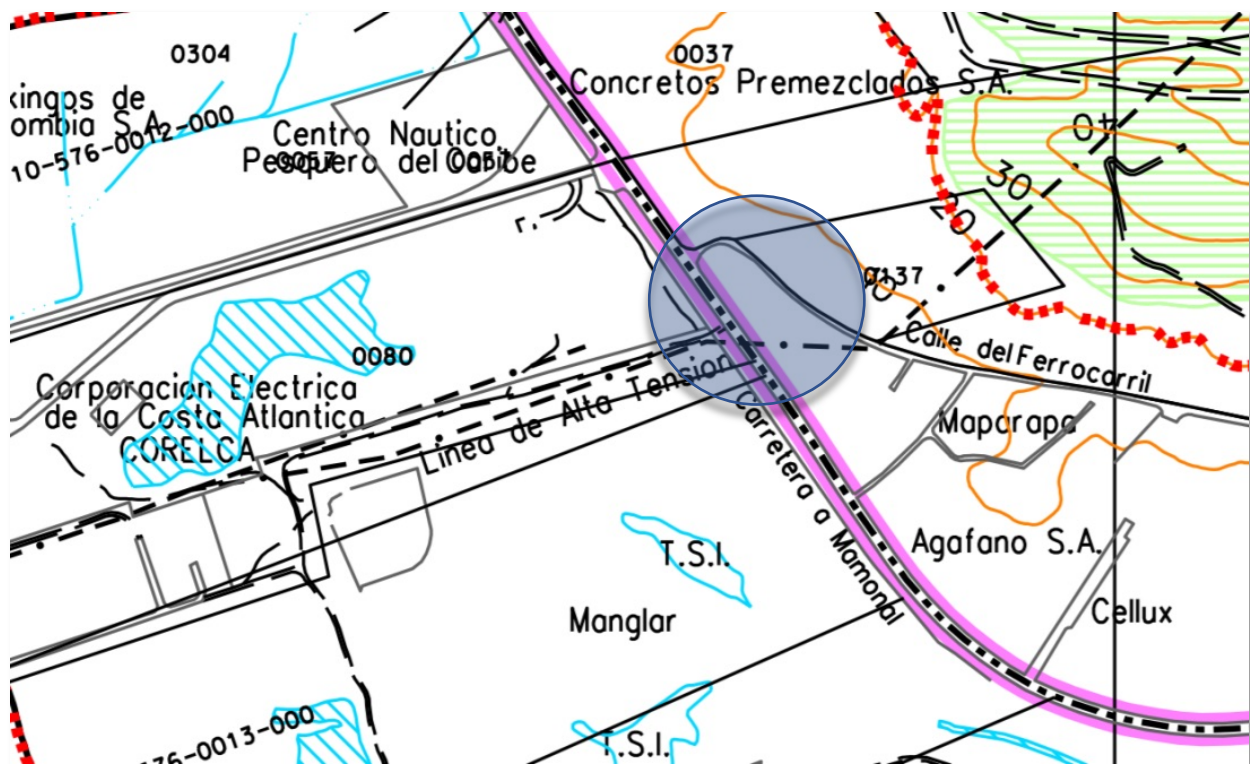


LOCALIZACIÓN

CUADRO DE COORDENADAS			
Nº	ESTE	NORTE	DISTANCIA
1	843648.61	1637570.58	
			21,98 m
2	843669.70	1637576.75	
			65,75 m
3	843721.09	1637539.00	
			75,33 m
4	843783.97	1637497.53	
			9,64 m
5	843775.00	1637494.00	
			39,80 m
6	843736.38	1637484.37	
			28,30 m
7	843708.54	1637479.41	
			92,03 m
8	843656.00	1637555.00	
			17,24 m



LOCALIZACIÓN



Detalle de la Vía del Tren o del Ferrocarril, de acuerdo con el plano del Sistema Vial General de Formulación Urbano PFU 3C/5





Vista panorámica que abarca todo el frente del terreno objeto de controversia, el cual colinda con la Carretera de Mamonal, Corredor de Carga o carrera 56.



Detalle del lindero Norte del terreno. Punto de conexión de la "Vía del Tren" con la carretera de Mamonal. Lindero Oeste o frente, sobre la "vía del Ferrocarril"



Servidumbre de paso por la cual circula tráfico vehicular dentro del lote utilizado como depósito de contenedores. Ángulo opuesto, del lindero del frente.



Zona donde se ubican las torres de energía de mediana tensión.



Zona de confluencia del lindero Oeste y lindero Sur.



Líneas eléctricas de mediana y alta tensión, cuyas redes generan cuatro servidumbres que cruzan por encima del terreno objeto de controversia.



Otro aspecto de las líneas que generan las servidumbres, que por su amplio cubrimiento y normatividad impiden la explotación del lote.



Enfoque desde el lado opuesto mostrando las líneas y la vegetación en la depresión del terreno. El árbol, más alto, viola las normas de seguridad de las redes.



Aquí se aprecia claramente la Vía del Tren o Banca del Ferrocarril limitando el lote. Al fondo, particulares utilizando parte del terreno (ubicado a la izquierda de la vía) como parqueadero.



Vía del Tren y vehículos pesados utilizando el terreno como parqueadero, ante la imposibilidad de cerrarlo.



Video mostrando el terreno objeto de controversia durante un día laboral.

Correo Notificaciones Despacho 07 Tribunal Administrativo - Bolivar- Cartagena

De: Notificaciones Despacho 01 Tribunal Administrativo - Bolivar - Cartagena
Enviado el: viernes, 12 de febrero de 2021 3:46 p.m.
Para: Correo Notificaciones Despacho 07 Tribunal Administrativo - Bolivar- Cartagena
Asunto: RV: Anexo Video Informe Pericial dentro del proceso rad.
13-001-23-33-000-2016-00856-00

Cordial saludo de paz y bien,

El presente correo electrónico pasa al Despacho 07, Magistrado JEAN PAUL VASQUEZ GOMEZ, por ser el sustanciador del proceso del asunto, por motivo de la redistribución de procesos ordenada por el nombramiento del nuevo magistrado, para que sea adjuntado al proceso en referencia y le den el trámite que corresponda.

Atentamente,

SANDRA ELENA MENDOZA DIAZ
Escribiente Tribunal – D01

De: Vicente Amor <vicenteamor19@gmail.com>
Enviado: miércoles, 10 de febrero de 2021 10:37 a. m.
Para: Notificaciones Despacho 01 Tribunal Administrativo - Bolivar - Cartagena <desta01bol@notificacionesrj.gov.co>
Asunto: Anexo Video Informe Pericial dentro del proceso rad. 13-001-23-33-000-2016-00856-00

Archivo adjunto disponible hasta 12/03/2021

[Hacer clic para descargar](#)

IMG_6206.m4v
71,6 MB