

CARLOS MAURICIO BÁEZ ÁVILA  
Calle 9 No 3-45 de Soatá.  
Celular 321-3015467  
mauriciobaez99@yahoo.com  
Auxiliar de la Justicia.

---

Doctora  
Luisa Beatriz Del Pilar Leguizamón Vaca  
Juez Promiscuo Municipal  
Covarachía-Boyacá

No Proceso	<b>2019-00031-00</b>
OBJETO	PROCESO DE DECLARACION DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DEL INMUEBLE
DTTE	LUCINDA ALVAREZ
DDO	IRENE CELY DE HERNANDEZ Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS

Respetada Juez.

CARLOS MAURICIO BAEZ AVILA, identificado con la C.C N° 79.653.468 expedida en Bogotá, en calidad de PERITO, por medio del presente escrito me permito dar dictamen pericial de conformidad a la visita efectuada al predio de la referencia y a los cuestionarios suscritos en la demanda.

## **PREDIO AGUA BLANCA**

### **1.- ¿UBICACIÓN DEL INMUEBLE CON INDICACION DE LA ZONA DE UBICACIÓN DEL MISMO?**

El predio se ubica en el área Rural del **MUNICIPIO DE COVARACHIA (BOYACÁ)** perteneciente catastralmente a la **VEREDA** denominada **SATOBÁ ARRIBA**.

CARLOS MAURICIO BÁEZ ÁVILA  
Calle 9 No 3-45 de Soatá.  
Celular 321-3015467  
mauriciobaez99@yahoo.com  
Auxiliar de la Justicia.

---

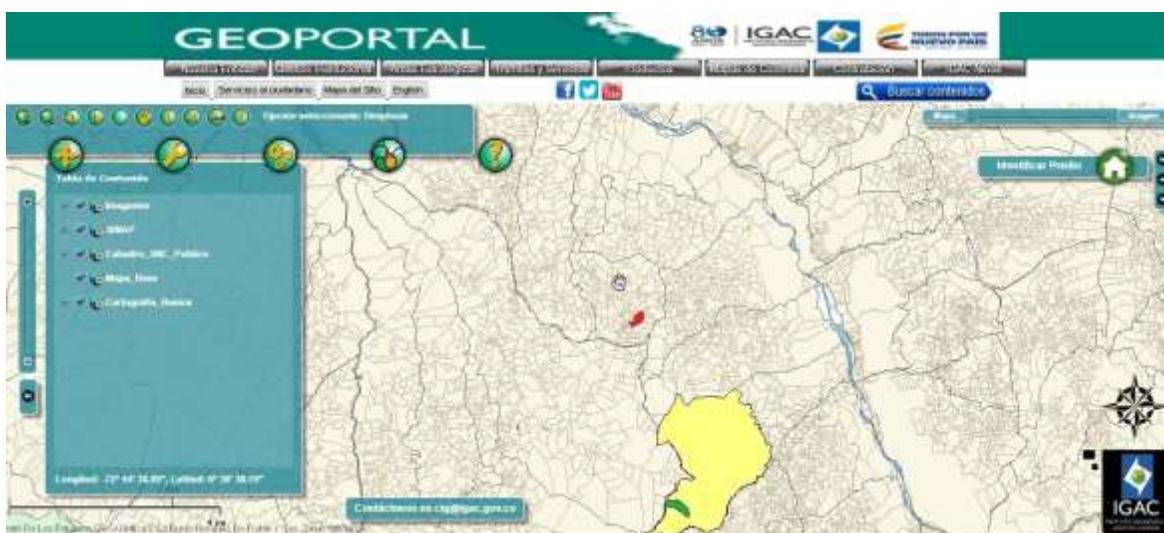


Figura No 1: Ubicación de la vereda Satoba Arriba donde se ubica el predio

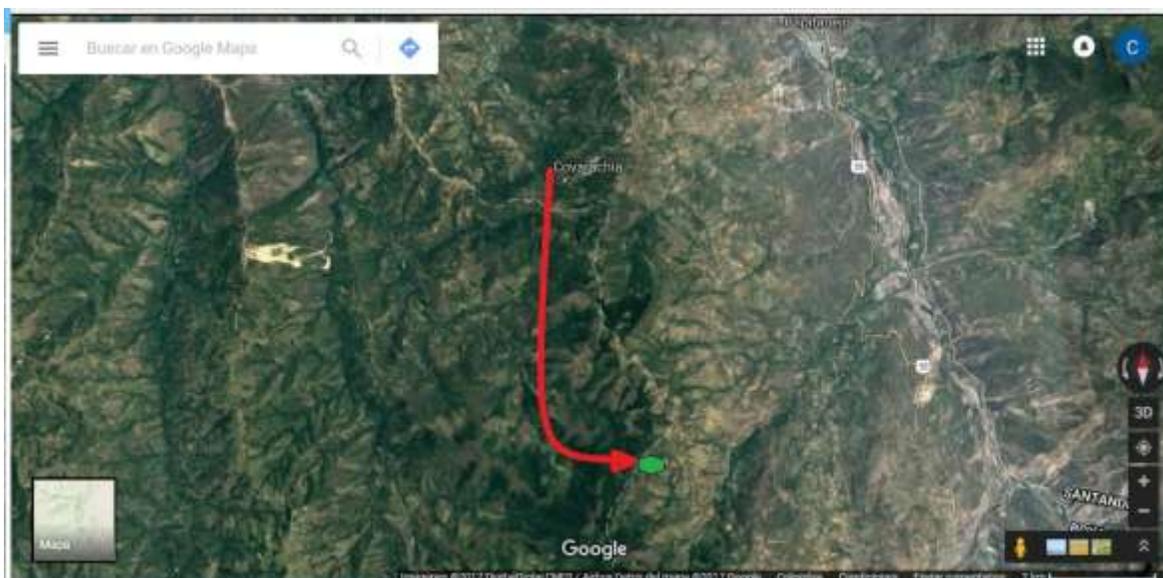


Figura No 2: Plano de Ubicación del Predio en círculo rojo en relación al casco urbano del Municipio de Covarachía (Boyacá) según aplicativo Google Earth<sup>1</sup>.

## 2.- ¿IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO CON EL NOMBRE CON EL CUAL SE CONOCE ACTUALMENTE?

El predio objeto del dictamen se denomina **AGUA BLANCA** y se identifica según IGAC con No catastral antiguo **00-00-0009-0011-000** y número catastral nuevo **15218000000000090011000000000**, con los linderos actualizados según plano topográfico, el predio hace parte del

---

<sup>1</sup> Google Earth: Es un programa informático que muestra un globo virtual que permite visualizar múltiple cartografía, con base en la fotografía satelital. El programa fue creado bajo el nombre de EarthViewer 3D por la compañía Keyhole Inc

CARLOS MAURICIO BÁEZ ÁVILA  
Calle 9 No 3-45 de Soatá.  
Celular 321-3015467  
mauriciobaez99@yahoo.com  
Auxiliar de la Justicia.

---

folio de matrícula inmobiliaria No 093-12813 de la Oficina de Registro Públicos de Soatá.

### **3.-MEJORAS QUE SE OBSERVEN EN EL PREDIO Y TIEMPO APROXIMADA EN QUE HAYAN SIDO IMPLANTADAS?**

**UNIDAD CONSTRUCTIVA No 1: VIVIENDA CAMPESINA:** El predio posee un área construida de aproximadamente 50 mt<sup>2</sup>, la cual es tipificada como vivienda campesina, con las siguientes características constructivas: paredes de tapia pisada, Estructura de cubierta en zinc, techos en teja de zinc, ventanas y puertas en madera rustica, de una planta y constituida por dos habitaciones en mal estado de conservación y con una edad constructiva de aproximadamente 50 años. Esta Vivienda posee servicio de energía pública, al igual servicio de agua no potable la cual es derivada de una naciente la cual es permanente. Al igual que una Unidad Sanitaria.



Figura No 3: Fotografía Unidad constructiva Vivienda

#### **4- INDICAR LAS PERSONAS QUE APARECEN COMO COLIDANTES?**

**POR EL ORIENTE:** SUC-JOSE CELY; **SUR:** PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN **OCCIDENTE:** PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN; **NORTE:** SOCORRO PARRA; PURIFICACIÓN LLANEZ; SUC JOSE CELY.

#### **5.- LINDEROS ANTERIORES Y ACTUALES ESTOS ÚLTIMOS DETERMINADOS POR SUS DIMENSIONES DE CADA COSTADO.**

##### **a. LINDEROS ACTUALIZADOS.**

**por el Norte:** Partiendo de oriente a occidente, desde la confluencia de dos quebradas, sube por el vertiente de una quebrada o zanjón hasta encontrar una mata de caña de Castilla, y a unos diez (10) metros más adelante, sube por la falda, sigue a encontrar una lomita amarilla, continúa por toda la cuchilla a encontrar una cerca de alambre de púas hasta dar a un camino veredal, en una extensión aproximada de cuatrocientos doce metros (412mts), colinda por éste sector, con los predios 00-00-0009-0013-000 (SOCORRO PARRA) 00-00-0009-0014-000 (PURIFICACIÓN LLANEZ) 00-00-0009-0250-000 (SUC JOSE CELY) zanjón, cuchilla y cerca de alambre de púas al medio; **Por el Occidente:** Partiendo de Norte a sur, sigue por todo el camino y cerca de alambre de púas, en una extensión aproximada de ochenta metros (80mts) colinda por este sector con el predio de mayor extensión, camino y cerca de alambre de púas al medio; **Por el Sur:** Partiendo de occidente a oriente, bajando en línea recta por una cerca de alambre de púas a encontrar cuatro piedras paradas que sirven de lindero, sigue en recta a encontrar un cincho, sigue por un surco de fique por una lomita, continúa en línea recta a encontrar el vértice de la quebrada, en una extensión aproximada de cuatrocientos cincuenta y dos metros (452mts), colinda por este sector con el predio de mayor extensión, en parte cerca de alambre de púas y línea reconocida al medio; **Por el Oriente:** Partiendo de sur a norte, por todo el vértice de la quebrada hasta dar a la confluencia de las dos quebradas o zanjones de su primer lindero, punto de partida y encierra, en una extensión aproximada de sesenta y seis metros (66mts), colinda por este

CARLOS MAURICIO BÁEZ ÁVILA  
Calle 9 No 3-45 de Soatá.  
Celular 321-3015467  
mauriciobaez99@yahoo.com  
Auxiliar de la Justicia.

---

sector con el predio 00-00-0009-00250-000 (SUC JOSE CELY), quebrada al medio.

Las anteriores medidas pueden presentar inexactitud e imprecisión de hasta 3 mts debido a condiciones geoestacionarias del satélite con relación al GPS en cuanto a luminosidad solar, Angulo de captación, topografía, nubosidad etc.

#### **6- ¿VERIFICAR SI LOS PREDIOS HACEN PARTE DE UNO DE MAYOR EXTENSIÓN, EN CASO AFIRMATIVO IDENTIFICAR LOS DOS INMUEBLES?**

De conformidad a los documentos que hacen parte del proceso, así como la visita practicada, se pudo determinar que el predio **SI HACE PARTE DE OTRO DE MAYOR EXTENSIÓN**, denominado "EL LLANO DE SANTA BÁRBARA", ubicado en la Vereda Satoba arriba de Covarachía, con folio de matrícula inmobiliaria 093-12813 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Seccional Soatá, inscrito en catastro con el número 00-00-0009-0011-000. cuyos linderos especiales que se describen a continuación fueron tomados de la escritura pública No.362 de fecha 18 de septiembre de 1993 de la Notaría Única de Soatá: Por el PRIMER COSTADO, a partir de la confluencia de dos chorros, sigue de para arriba por el lado derecho toda la vertiente y sigue de para arriba por la vertiente izquierda hasta encontrar una mata de caña de castilla y de este a encontrar unas piedras grandes y sigue por una cuchilla a pasar por unos encenillos y el borde de un cincho y sigue la misma cuchilla a encontrar un camino que sale de la vega de los Blancos y sigue toda esta a encontrar un surco de fique y siguiendo esta hasta encontrar un barranco amarillo donde hay un ojo de agua y sigue toda esta de para arriba a encontrar un camino, lo atraviesa y sigue a encontrar un amarillal y sigue por un surco de fique a encontrar el camino que va para las peñitas y sigue por este a salir al portachuelo con límites de Onzaga (Santander) y vuelve por los límites a encontrar un roble y vuelve de para bajo en línea recta a encontrar cuatro piedras paradas, que sirven de lindero y sigue en recta a encontrar un cincho, siguiendo por un surco de fique por una lomita a encontrar la confluencia primer lindero.

## 7.- DETERMINACIÓN DEL ÁREA EXPRESADA EN METROS CUADRADOS

El predio posee un área de **TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (33.478 M2)** de Extensión. Cabe anotar que el cálculo del área fue un proceso de geo-referencia desarrollado con un equipo GPS marca Garmin 62SC UTM Zona 18N Colombia-Ecuador, Venezuela 78-72dW, coordenadas MAGNA-SIRGAS utilizadas por el IGAC. Según el siguiente cuadro, lo resaltado en rojo es el área del predio en mención.

PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN	PREDIOS RESULTANTES	AREA	PROPIETARIOS
EL LLANO DE SANTA-BARBARA	LOS LIMITES	32.252	LUCINDA ALVAREZ
	<b>AGUA BLANCA</b>	<b>33.478</b>	<b>LUCINDA ALVAREZ</b>
	SANTA BARBARA	81.269	IRENE CELY HERNANDEZ
		<b>146.999</b>	

## 8.- EXPLOTACIÓN ECONÓMICA

El predio en mención posee una explotación económica de tipo **AGROPECURIA** de pequeño productor representada en la cría y levante de ganado vacuno. cultivos pan coger (maíz frijol) principalmente.



Figura No 4: Fotografía Características agropecuarias del predio "Agua Blanca"  
Cultivos pan coger (Maíz)

CARLOS MAURICIO BÁEZ ÁVILA  
Calle 9 No 3-45 de Soatá.  
Celular 321-3015467  
mauriciobaez99@yahoo.com  
Auxiliar de la Justicia.

---

Al igual el predio está ubicado en una zona de vida denominada **bh-MB) BOSQUE HUMEDO-MONTANO BAJO**<sup>2</sup> localizado a una altura de 2.507 m.s.n.m, donde predominan pastos nativos como (*Pennisetum clandestinum*) al igual que arbustos nativos como mangle (*Rhizophoraceae*), aliso (*Alnus glutinosa*) principalmente.



Figura No 5: Fotografía Zona de vida Bosque húmedo-montano bajo



Figura No 6: Fotografía Zona de vida Bosque húmedo-montano bajo

---

<sup>2</sup> La mayor parte de esta zona de vida se encuentra en las estribaciones de la Cordillera Oriental, entre el **bh-S** y el **bmh-MB**, sobre terrenos con topografía accidentada. Se halla entre los 1.800 y 2.400 m. En general esta zona es muy productiva, sin embargo en ella se han destruido los bosques protectores y las cuencas de los ríos presentan muchos problemas en la temporada seca.

CARLOS MAURICIO BÁEZ ÁVILA  
Calle 9 No 3-45 de Soatá.  
Celular 321-3015467  
mauriciobaetz99@yahoo.com  
Auxiliar de la Justicia.

---

## 9. PLANO DEL PREDIO SEGÚN LEVANTAMIENTO

Se anexa plano del predio **AGUA BLANCA**, el cual esta resaltado con color **ROJO**.

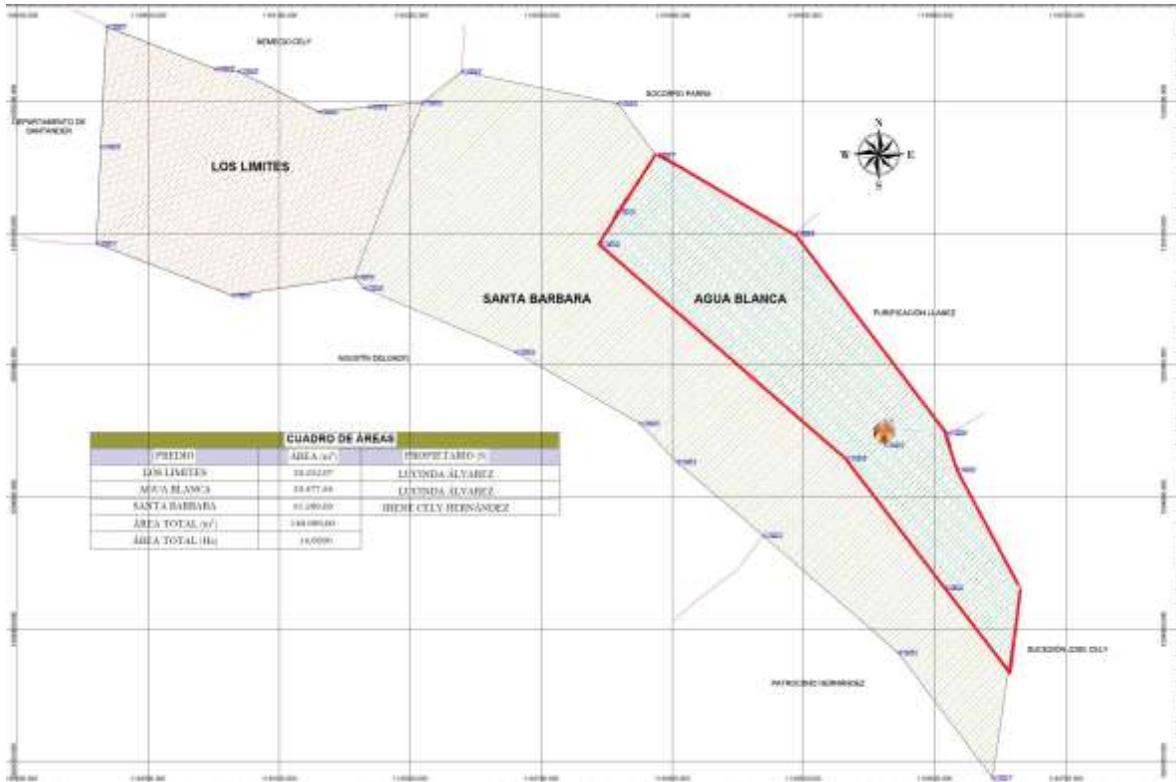


Figura No 7 Plano del predio.

CARLOS MAURICIO BÁEZ ÁVILA  
Calle 9 No 3-45 de Soatá.  
Celular 321-3015467  
mauriciobaez99@yahoo.com  
Auxiliar de la Justicia.

---

## PREDIO LOS LIMITES

### 1.- ¿UBICACIÓN DEL INMUEBLE CON INDICACION DE LA ZONA DE UBICACIÓN DEL MISMO?

El predio se ubica en el área Rural del **MUNICIPIO DE COVARACHIA (BOYACÁ)** perteneciente catastralmente a la **VEREDA** denominada **SATOBA ARRIBA**.

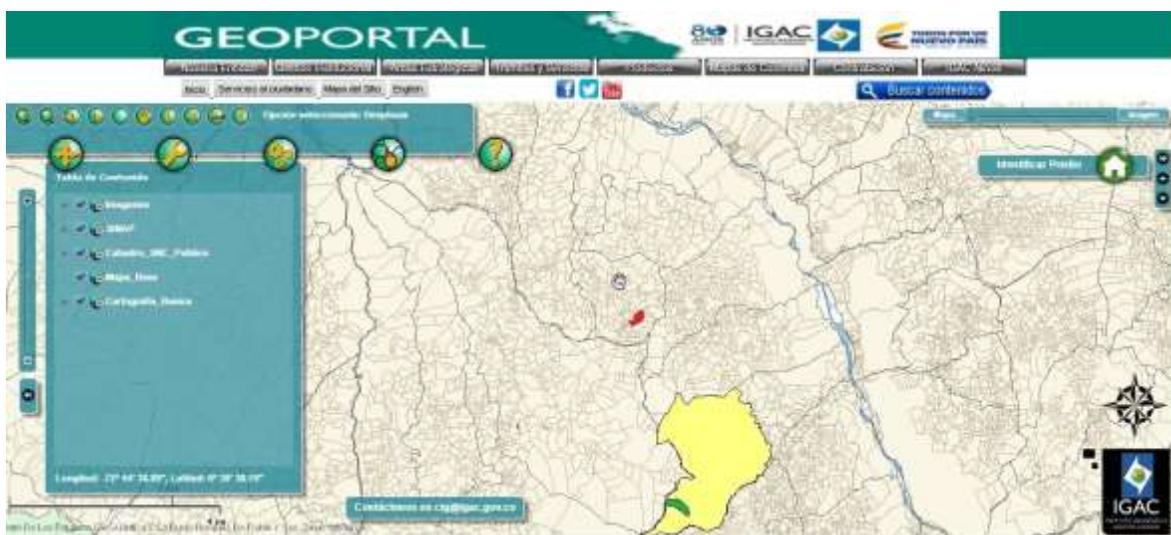


Figura No 8: Ubicación de la vereda Satoba Arriba donde se ubica el predio

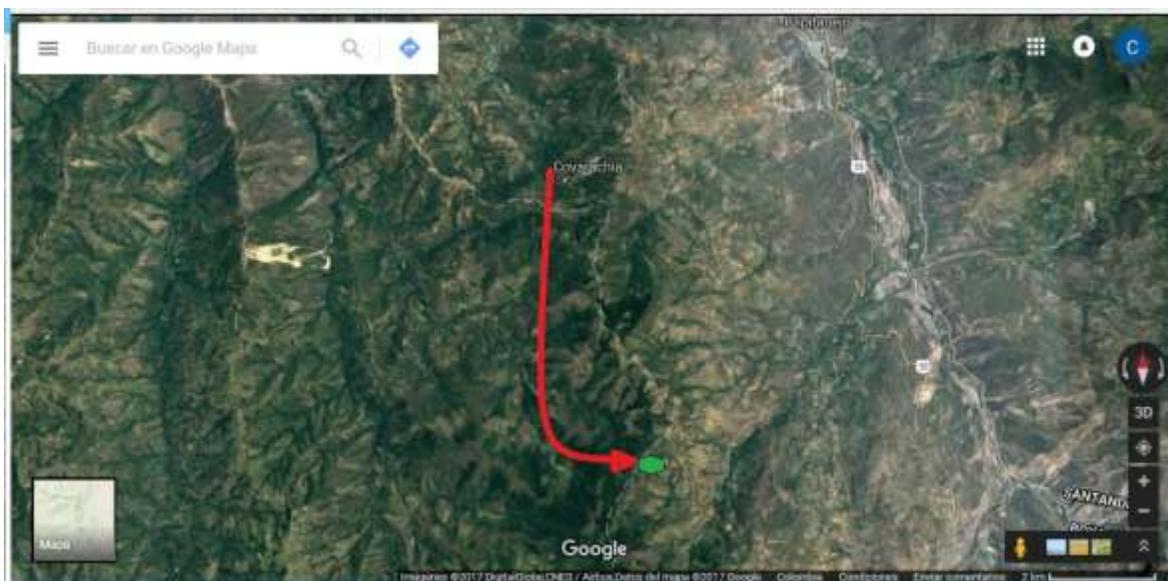


Figura No 9: Plano de Ubicación del Predio en círculo rojo en relación al casco urbano del Municipio de Covarachía (Boyacá) según aplicativo Google Earth<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Google Earth: Es un programa informático que muestra un globo virtual que permite visualizar múltiple cartografía, con base en la fotografía satelital. El programa fue creado bajo el nombre de EarthViewer 3D por la compañía Keyhole Inc

CARLOS MAURICIO BÁEZ ÁVILA  
Calle 9 No 3-45 de Soatá.  
Celular 321-3015467  
mauriciobaez99@yahoo.com  
Auxiliar de la Justicia.

---

## **2.- ¿IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO CON EL NOMBRE CON EL CUAL SE CONOCE ACTUALMENTE?**

El predio objeto del dictamen se denomina **AGUA BLANCA** y se identifica según IGAC con No catastral antiguo **00-00-0009-0011-000** y número catastral nuevo **152180000000000090011000000000**, con los linderos actualizados según plano topográfico, el predio hace parte del folio de matrícula inmobiliaria No 093-12813 de la Oficina de Registro Públicos de Soatá.

## **3.-MEJORAS QUE SE OBSERVEN EN EL PREDIO Y TIEMPO APROXIMADA EN QUE HAYAN SIDO IMPLANTADAS?**

El predio no posee Unidad de Vivienda ni unidades constructivas significativas.

## **4- INDICAR LAS PERSONAS QUE APARECEN COMO COLIDANTES?**

**POR EL ORIENTE:** PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN; **SUR:** AGUSTÍN DELGADO; **OCCIDENTE:** DEPARTAMENTO DE SANTANDER; **NORTE:** NEMESIO CELY.

## **5.- LINDEROS ANTERIORES Y ACTUALES ESTOS ÚLTIMOS DETERMINADOS POR SUS DIMENSIONES DE CADA COSTADO.**

### **b. LINDEROS ACTUALIZADOS.**

**Por el Oriente.** - Partiendo de sur a norte, desde una cerca de alambre de púas que sirve de lindero sur del predio de mayor extensión, sigue por un camino y cerca de alambre de púas, en una extensión aproximada de ciento cuarenta y dos metros (142mts), colinda por este sector con el predio de mayor extensión, camino y cerca de alambre de púas al medio; **Por el Norte.** - Partiendo de oriente a occidente, subiendo hasta encontrar el límite de los departamentos de Boyacá y Santander, en una extensión aproximada de trescientos metros (300mts) colinda por este sector con el predio 00-00-0009-0012-000 (Nemecio Cely), línea reconocida al medio; **Por el Occidente.** - Partiendo de norte a sur, sigue por toda la línea divisoria de los Departamento de Boyacá y Santander, a al pies de un cerro, en

una extensión aproximada de ciento sesenta y cinco metros (165mts) limita por este sector con el Departamento de Santander; **Por el Sur.-** Partiendo de occidente a oriente, bajando hasta encontrar el camino que de Covarachia conduce a la cruz de roble punto de partida y encierra, en una extensión aproximada de doscientos diez metros (210mts), colinda por este sector con el predio 00-00-0009-0009-000 (Agustín Delgado), línea reconocida al medio.

Las anteriores medidas pueden presentar inexactitud e imprecisión de hasta 3 mts debido a condiciones geostacionarias del satélite con relación al GPS en cuanto a luminosidad solar, Angulo de captación, topografía, nubosidad etc.

**6- ¿VERIFICAR SI LOS PREDIOS HACEN PARTE DE UNO DE MAYOR EXTENSIÓN, EN CASO AFIRMATIVO IDENTIFICAR LOS DOS INMUEBLES?**

De conformidad a los documentos que hacen parte del proceso, así como la visita practicada, se pudo determinar que el predio **SI HACE PARTE DE OTRO DE MAYOR EXTENSIÓN**, denominado “EL LLANO DE SANTA BÁRBARA”, ubicado en la Vereda Satoba arriba de Covarachía, con folio de matrícula inmobiliaria 093-12813 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Seccional Soatá, inscrito en catastro con el número 00-00-0009-0011-000. cuyos linderos especiales que se describen a continuación fueron tomados de la escritura pública No.362 de fecha 18 de septiembre de 1993 de la Notaría Única de Soatá: Por el PRIMER COSTADO, a partir de la confluencia de dos chorros, sigue de para arriba por el lado derecho toda la vertiente y sigue de para arriba por la vertiente izquierda hasta encontrar una mata de caña de castilla y de este a encontrar unas piedras grandes y sigue por una cuchilla a pasar por unos encenillos y el borde de un cincho y sigue la misma cuchilla a encontrar un camino que sale de la vega de los Blancos y sigue toda esta a encontrar un surco de fique y siguiendo esta hasta encontrar un barranco amarillo donde hay un ojo de agua y sigue toda esta de para arriba a encontrar un camino, lo atraviesa y sigue a encontrar un amarillal y sigue por un surco de fique a encontrar el camino que va para las peñitas y sigue por este a salir al portachuelo con límites de Onzaga (Santander) y vuelve por los límites a encontrar un roble y

CARLOS MAURICIO BÁEZ ÁVILA  
Calle 9 No 3-45 de Soatá.  
Celular 321-3015467  
mauriciobaez99@yahoo.com  
Auxiliar de la Justicia.

---

vuelve de para bajo en línea recta a encontrar cuatro piedras paradas, que sirven de lindero y sigue en recta a encontrar un cincho, siguiendo por un surco de fique por una lomita a encontrar la confluencia primer lindero.

## 7.- DETERMINACIÓN DEL ÁREA EXPRESADA EN METROS CUADRADOS

El predio posee un área de **TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS (32.252 M2)** de Extensión. Cabe anotar que el cálculo del área fue un proceso de geo-referencia desarrollado con un equipo GPS marca Garmin 62SC UTM Zona 18N Colombia-Ecuador, Venezuela 78-72dW, coordenadas MAGNA-SIRGAS utilizadas por el IGAC.

Según el siguiente cuadro, lo resaltado en rojo es el área del predio en mención.

PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN	PREDIOS RESULTANTES	AREA	PROPIETARIOS
EL LLANO DE SANTA-BARBARA	LOS LIMITES	32.252	LUCINDA ALVAREZ
	AGUA BLANCA	33.478	LUCINDA ALVAREZ
	SANTA BARBARA	81.269	IRENE CELY HERNANDEZ
		<b>146.999</b>	

## 8.- EXPLOTACIÓN ECONÓMICA

El predio en mención posee una explotación económica de tipo RESERVA NATURAL, por ubicarse en una zona de vida (bh-M) BOSQUE HUMEDO-MONTANO: la topografía de esta formación es de montañosa a escarpada. Su vegetación se conserva inalterada. Se observa en ciertas áreas el pastoreo, a pesar que por su alta humedad y baja temperatura es impropia para labores agropecuarias. localizado a una altura 2.300 a 2.600 m.s.n.m, donde predominan pastos nativos como (Pennisetum clandestinum) al igual que arbustos nativos como mangle (Rhizophoraceae), aliso (Alnus glutinosa), encenillo (Weinmannia tomentosa) principalmente.

CARLOS MAURICIO BÁEZ ÁVILA  
Calle 9 No 3-45 de Soatá.  
Celular 321-3015467  
mauriciobaez99@yahoo.com  
Auxiliar de la Justicia.

---



Figura No 10: Fotografía Zona de vida Bosque húmedo-montano bajo



Figura No 11: Fotografía Zona de vida Bosque húmedo-montano bajo



