

**JUZGADO UNICO CIVIL DEL CIRCUITO EL BANCO MAGDALENA. Marzo
Veintinueve (29) del año Dos Mil Veintidós (2022).**

**Ref. 47 245 31 03 001 2017 - 00064 - 00. LIBRO RADICADOR N. 9
Demandante.- JUAN E MONTOYA URREA.
Demandados.- ALBERTO FIDEL RESTREPO MERCADO.
Proceso. EJECUTIVO HIPOTECARIO DE MAYOR CUANTIA.**

Se observa por el juzgado el informe de secretaria como también la respuesta dada por el perito, señor Cástulo Vans-traahlen Valest ante el requerimiento hecho por el juzgado mediante providencia del 19 de enero de 2022, donde se le solicito se sirviera aclarar y complementar su experticia que rindiera dentro del presente proceso, donde debía señalar la razón fácticas y jurídicas al nuevo valor dado al predio frente al valor que con anterioridad se le había dado al mismo, lo que constituía prueba como marco de referencia, la que no había sido tomada por el al determinar su nuevo valor, así mismo, se sirviera detallar de forma exhaustiva el grado de rastrojo y de utilidad que presenta el predio, y señalar el marco normativo sobre el cual se verifico la experticia, respuesta esta que dada dentro el término que le fuere concedida.

En la aclaración y complementación (folio 304 a 309) se explica por el auxiliar de la justicia que el nuevo valor dado al inmueble parte de dos situaciones fácticas; siendo la primera que para la elaboración del avalúo del predio Albania se utilizó el método comparativo, donde se tomó como referencia el valor de la tierra aledañas, cercanas o contiguas con personas concedoras o poseedoras o dueñas de tierras ubicadas en el corregimiento del Brillante, Municipio de Pijiño del Carmen, Departamento del Magdalena, arrojando a un valor objetivo sobre el valor del predio.

Así mismo resalta su experticia frente a la rendida por el auxiliar de la justicia señalándola de errónea por tener como marco de referencia el sector de Arjona Bolívar, y no la zona referenciada por él.

Se referencia en su complementación que para arribar a un valor se debe tener en cuenta las condiciones del predio en cuanto a su limpieza, condiciones aptas para pastar ganados, cercas organizadas o eléctricas, la distancia con los centros poblados, vías de comunicación, estado de las instalaciones internas, las mejoras en los potreros, su mantenimiento, el agua o fuentes de agua, su tecnificación, si posee o no campamentos, servicios públicos, si posee energía eléctrica o solar, etc, que permiten establecer un mayor valor del predio, tal como se comparó con los otros predio de la zona.

Se informó que con relación al grado de rastrojo y de utilidad del predio Albania, se indicó que se es imposible acceder al terreno a pie o a caballo por la maleza que lo impide, lo que solo sería posible determinar mediante la utilización de un **dron**.

Tanto la experticia como su complementación y aclaración viene acompañado de elementos ilustrativos como fotos del estado del inmueble denominado Albania objeto del presente proceso y de otro predio de la zona a partir del cual se aplica el método comparativo, como también de la ubicación del inmueble en la zona, que respaldan las conclusiones que le permitió al auxiliar de la justicia fijar el valor del precio del mismo ante el deterioro y el estado no apto del mismo para la actividad a la que se encuentra destinado, con lo que justificó la devaluación del inmueble en un 56.3%, aproximadamente, respecto del valor inicial dado al mismo.

Dado que se verificó una explicación del porque el valor asignado y del método utilizado para arribar a las conclusiones a las que se llegó, no le resta más a este juzgado que impartirle su aprobación.

En mérito de lo expuesto, este juzgado.

RESUELVE.

IMPARTIR la aprobación a la experticia rendida por la parte demandante y presentada al juzgado el 5 de Noviembre de 2020.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.-



RODRIGO ALBERTO MUÑOZ ESTOR.-
JUEZ.-