



Cons.	EXPEDIENTE	CLASE	DEMANDANTE	DEMANDADO	TIPO DE TRASLADO	FECHA INICIAL	FECHA FINAL
1	024 - 2012 - 00591 - 00	Ejecutivo con Título Hipotecario	GUSTAVO ARES GUERRERO	ROCIO TRILLERAS SUAVITA	Traslado Art. 110 C.G.P.	07/12/2021	10/12/2021
2	046 - 2018 - 00076 - 00	Ejecutivo Singular	UNIFIANZA S. A	MH ENTERPRISES S.A.S.	Traslado liquidación de crédito Art.446 CGP	07/12/2021	10/12/2021

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 110 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PÚBLICO DE LA SECREATARÍA, HOY 2021-12-06 A LA HORA DE LAS 08:00 A.M.

EN CASO DE PRESENTAR INCONVENIENTES AL MOMENTO DE VISUALIZAR LOS TRASLADOS, REMITIR SU SOLICITUD AL CORREO JREYESMO@CENDOJ.RAMAJUDICIAL.GOV.CO

JENNIFER ALEJANDRA ZULUAGA ROMERO
SECRETARIO(A)

Señor.

JUEZ CUARTO CIVIL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTA.

E.

S.

D.

Referencia: **proceso ejecutivo Hipotecario.**

Radicado: **2012-591 - 24.**

Asunto: **OBJECION DEL AVALUO.**

CLAUDIA CAROLINA ORTIZ IBAÑEZ, abogada en ejercicio, mayor y vecina de esta ciudad, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en mi condición de apoderada del señor **CLAUDIA ROCIO TRILLERAS SUAVITA**, mayor y vecino de esta ciudad, ejecutado en el proceso en referencia, por medio del presente objeto el avalúo presentado por el perito designado por este ente judicial y lo justifico de la siguiente manera:

- El método de presentado por la evaluadora es por método de comparación o de mercado según lo argumentado en el numeral 8 del escrito presentado, que es un método que busca por medio de comparativos de otros bienes SEMEJANTES determinar el valor comercial del inmueble, para este fin incorpora 4 bienes inmuebles de los cuales 3 están con el mismo uso y en la misma área en la que se encuentra ubicado en Kra.15 con 27C SUR, a pesar de estar en la misma localidad no tiene el mismo uso INDUSTRIAL que tiene el bien objeto de estudio; hay que tener en cuenta que el uso no solo del bien si no del suelo según UPZ es de uso INDUSTRIAL, factor que incrementa el valor de los m2, tanto de construcción, como de terreno, los cuales se deben tener en cuenta al momento de avaluar un bien.
Teniendo en cuenta que es el más grande esto altera los promedios calculados en el estudio a objetar.
- Como se desconoce la tendencia de precios para el valor M2 de terreno, en el sector urbanístico, se recurre a tener en cuenta el valor sugerido por catastro para el sector del Restrepo valor por manzana, teniendo en cuenta que hay viviendas que se encuentra con uso industrial y otros de uso residencial (método utilizado en el avalúo aportado por esta parte)
- Para la fijación de precios, es aconsejable emplear una combinación de métodos de aceptación universal, este fue: Método de comparación de mercado y encuestas Directas a profesionales conocedores del tema de avalúos, que dieron como consecuencia una tendencia histórica de comportamiento de los precios de la tierra en el sector, comparada con el precio del terreno sugerido por Catastro para ese sector, se realizó también un análisis de costos y cotizaciones de la construcción de la vivienda existente y de precios unitarios en revistas especializadas como Guía Inmobiliaria y CONSTRUDATA. Metro cuadrado, Adicionalmente se consultó la opinión de profesionales especializados.
- En el punto No. 9 del avalúo, el profesional hace un mal calculo con respecto a los metros incorporados en las fórmulas implantadas pues hay que tener en cuenta que el AREA CONSTRUIDA ES DE 291,5 M2 y EL AREA DE TERRENO ES 250M2.
Ella esta aplicando la formula para establecer el valor del metro en construcción con un metraje de 250M2 y NO de 291,5 M2, que es lo que correspondería.
El mismo error lo aplico para el calculo del valor del metro de terreno, el que calculo con un metraje de 291,5 M2 y no de 250M2

Así las cosas se altera el valor total del avalúo en mención solo con la forma en que se calcularon los valores del metro cuadrado tanto de construido como de terreno al no tener en cuenta el uso del suelo en el inmueble, si no con la aplicaron los cálculos, en las fórmulas establecidas; factores en que se infiere un detrimento para el patrimonio de mi prohilada de manera sustancial y por tales motivos objetamos el estudio realizado solicitando su señoría que se tengan en cuenta estas observaciones y que los dos avalúos, tanto el aportado por el perito designado como el aportado por nosotros en calidad de demandados dentro del proceso en referencia, sean revisados y comparados para establecer que métodos son los más idóneos para la valorización del bien y se pueda llegar a un valor justo para las partes.

Cordialmente.

CLAUDIA CAROLINA ORTIZ IBAÑEZ
C. C. No. 53.062.792 DE BOGOTA
T. P. No. 233.305 del C. S. de la J.

442

OBJECCION AVALUO PROCESO 11001310302420120059100

Claudia Ortiz <gary41308@gmail.com>

Mié 01/12/2021 11:40

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ	
RADICADO	3095
Fecha Recibido	1-12-2021
Número de Folios	3
Quiéren Recibirlo	15

Para: Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>;
acevedop20@hotmail.com <acevedop20@hotmail.com>; Jeimy Katherine Reyes Moreno
<jreyesmo@cendoj.ramajudicial.gov.co>; fasucolsas@hotmail.com <fasucolsas@hotmail.com>

CLAUDIA CAROLINA ORTIZ IBAÑEZ , actuando en calidad de apoderada judicial de la demandada dentro
del proceso **Ejecutivo para la Efectividad de la Garantía Real** número **2012-0591** la señora **Claudia
Rocío Trilleras**, en términos de ley adjunto memorial objetando el avalúo realizado por el perito
asignado por este despacho .

Cordialmente.



Claudia Ortiz
Abogada.
CEL.301 2349682



Republica de Colombia
Rama Judicial del Poder Judicial
Oficina de Ejecución Penal
Circuito de Bogotá D.C.

TRASLADO ART. 110 C. O. P.

En la fecha 06 12 2014 se fija el presente traslado

conforme a lo dispuesto en el Art. 444

C. O. P. el cual corre a partir del 07 12 2014

y vence en: 10 12 2014

El secretario

199

Señor:
JUEZ CUARTO (4) DE EJECUCION CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.
E. S. D.

Origen: Juzgado (46) Civil Del Circuito De Bogotá.
Referencia: Ejecutivo No. 2018-00076
Demandante: Unifianza S.A.
Demandado: MH Enterprises S.A.S.

Obrando como abogado y representante legal de la parte actora en el proceso antes referenciado; atenta y comedidamente comparezco ante su Despacho con el fin de manifestar lo siguiente:

1°. Conforme a la providencia de fecha cuatro (4) de septiembre de dos mil diecinueve (2019) donde se ordenó seguir adelante con la ejecución y practicar la liquidación de crédito. Conforme a lo previsto en el artículo 446 del Código General del Proceso, presento la liquidación de crédito, así:

LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO	
CONCEPTO	VALOR
Cánones De Arrendamiento de Mayo a Diciembre de 2017	\$ 116.762.376,00
Intereses de Mora de Mayo Desde el 30-05-2017 al 22-10-2021	\$ 124.197.813,44
TOTAL, LIQUIDACIÓN CREDITO AL 22 DE OCTUBRE DE 2021	\$ 240.960.189,44

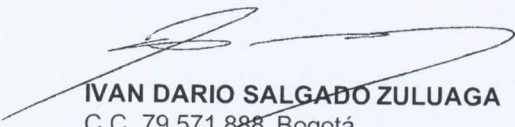
2°. Solicito se apruebe la liquidación de crédito por la suma de \$ **240.960.189,44**

3°. Solicito se ordene entregar los títulos judiciales que se encuentren en el presente proceso ejecutivo a Unifianza S.A.S.

4°. Adjunto los siguientes documentos:

- Tabla de liquidación de intereses de Mora

Del Señor Juez, respetuosamente,


IVAN DARIO SALGADO ZULUAGA
C.C. 79.571.888 Bogotá
T.P. 106.700 C.S. de la J.
judicial@unifianza.com.co



Demandante	Unifianza S.A.
Demandados	MH Interprises S.A.S. y otros
Naturaleza del proceso	Ejecutivo
Radicado	2018-0076
Fecha mandamiento de pago	12 de junio de 2018
Fecha auto ordena seguir adelante con la ejecución	4 de septiembre de 2019
Fecha liquidación de Crédito	23 de octubre de 2021

LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO													
MES/CONCEPTO	CANON	IVA COMERCIAL	ADMON	ABONO	SERVICIOS PUBLICOS	CAPITAL	TASA (IBC) EFECTIVA ANUAL	LIMITE USURA EFECTIVA ANUAL	DIAS	TEA %	TEM %	INTERES MORATORIO TASA MAX	TOTAL
06/05/2017	\$ 14.696.352,00					\$ 14.696.352,00	22,3300%	33,50%	25	29,2399%	2,44%	\$ 298.416,98	\$ 298.416,98
06/06/2017	\$ 16.794.088,00					\$ 16.794.088,00	22,3300%	33,50%	25	29,2399%	2,44%	\$ 341.012,59	\$ 639.429,56
06/07/2017	\$ 16.794.088,00					\$ 16.794.088,00	21,9800%	32,97%	25	28,8364%	2,40%	\$ 336.305,76	\$ 975.735,33
06/08/2017	\$ 16.794.088,00					\$ 16.794.088,00	21,9800%	32,97%	25	28,8364%	2,40%	\$ 336.305,76	\$ 1.312.041,09
06/09/2017	\$ 16.794.088,00					\$ 16.794.088,00	21,4800%	32,22%	25	28,2573%	2,35%	\$ 329.552,10	\$ 1.641.593,19
06/10/2017	\$ 16.794.088,00					\$ 16.794.088,00	21,1500%	31,73%	25	27,8734%	2,32%	\$ 325.075,41	\$ 1.966.668,60
06/11/2017	\$ 18.095.584,00					\$ 18.095.584,00	20,9600%	31,44%	25	27,6518%	2,30%	\$ 347.483,09	\$ 2.314.151,69
01/05/2017	\$ 0,00					\$ 0,00	22,3300%	33,50%	30	29,2399%	2,44%	\$ -	\$ -
01/06/2017	\$ 0,00					\$ 14.696.352,00	22,3300%	33,50%	30	29,2399%	2,44%	\$ 358.100,37	\$ 2.672.252,07
01/07/2017	\$ 0,00					\$ 31.490.440,00	21,9800%	32,97%	30	28,8364%	2,40%	\$ 756.724,61	\$ 3.428.976,68
01/08/2017	\$ 0,00					\$ 48.284.528,00	21,9800%	32,97%	30	28,8364%	2,40%	\$ 1.160.291,53	\$ 4.589.268,21
01/09/2017	\$ 0,00					\$ 65.078.616,00	21,4800%	32,22%	30	28,2573%	2,35%	\$ 1.532.453,16	\$ 6.121.721,37
01/10/2017	\$ 0,00					\$ 81.872.704,00	21,1500%	31,73%	30	27,8734%	2,32%	\$ 1.901.726,59	\$ 8.023.447,96
01/11/2017	\$ 0,00					\$ 98.666.792,00	20,9600%	31,44%	30	27,6518%	2,30%	\$ 2.273.596,18	\$ 10.297.044,14
01/12/2017	\$ 0,00					\$ 116.762.376,00	20,7700%	31,16%	30	27,4298%	2,29%	\$ 2.668.970,36	\$ 12.966.014,50
01/01/2018	\$ 0,00					\$ 116.762.376,00	20,6900%	31,04%	30	27,3361%	2,28%	\$ 2.659.860,42	\$ 15.625.874,93
01/02/2018	\$ 0,00					\$ 116.762.376,00	21,0100%	31,52%	28	27,7102%	2,31%	\$ 2.516.504,13	\$ 18.142.379,05
01/03/2018	\$ 0,00					\$ 116.762.376,00	20,6800%	31,02%	30	27,3244%	2,28%	\$ 2.658.721,14	\$ 20.801.100,20
01/04/2018	\$ 0,00					\$ 116.762.376,00	20,4800%	30,72%	30	27,0900%	2,26%	\$ 2.635.910,39	\$ 23.437.010,58
01/05/2018	\$ 0,00					\$ 116.762.376,00	20,4000%	30,66%	30	27,0431%	2,25%	\$ 2.631.342,48	\$ 26.068.353,06
01/06/2018	\$ 0,00					\$ 116.762.376,00	20,2800%	30,42%	30	26,8551%	2,24%	\$ 2.613.051,59	\$ 28.681.404,65
01/07/2018	\$ 0,00					\$ 116.762.376,00	20,0300%	30,05%	30	26,5607%	2,21%	\$ 2.584.410,22	\$ 31.265.814,87
01/08/2018	\$ 0,00					\$ 116.762.376,00	19,9400%	29,91%	30	26,4546%	2,20%	\$ 2.574.080,79	\$ 33.839.895,66
01/09/2018	\$ 0,00					\$ 116.762.376,00	19,8100%	29,72%	30	26,3010%	2,19%	\$ 2.559.143,12	\$ 36.399.038,78
01/10/2018	\$ 0,00					\$ 116.762.376,00	19,6300%	29,45%	30	26,0881%	2,17%	\$ 2.538.426,17	\$ 38.937.464,96
01/11/2018	\$ 0,00					\$ 116.762.376,00	19,4900%	29,24%	30	25,9222%	2,16%	\$ 2.522.285,59	\$ 41.459.750,55
01/12/2018	\$ 0,00					\$ 116.762.376,00	19,4000%	29,10%	30	25,8155%	2,15%	\$ 2.511.896,80	\$ 43.971.647,35
01/01/2019	\$ 0,00					\$ 116.762.376,00	19,1600%	28,74%	30	25,5303%	2,13%	\$ 2.484.144,59	\$ 46.455.791,94
01/02/2019	\$ 0,00					\$ 116.762.376,00	19,7000%	29,55%	28	26,1710%	2,18%	\$ 2.376.721,64	\$ 48.832.513,58
01/03/2019	\$ 0,00					\$ 116.762.376,00	19,3700%	29,06%	30	25,7799%	2,15%	\$ 2.508.431,66	\$ 51.340.945,23
01/04/2019	\$ 0,00					\$ 116.762.376,00	19,3200%	28,98%	30	25,7205%	2,14%	\$ 2.502.653,95	\$ 53.843.599,19
01/05/2019	\$ 0,00					\$ 116.762.376,00	19,3400%	29,01%	30	25,7442%	2,15%	\$ 2.504.965,40	\$ 56.348.564,59
01/06/2019	\$ 0,00					\$ 116.762.376,00	19,3000%	28,95%	30	25,6967%	2,14%	\$ 2.500.342,01	\$ 58.848.906,60
01/07/2019	\$ 0,00					\$ 116.762.376,00	19,2800%	28,92%	30	25,6730%	2,14%	\$ 2.498.029,58	\$ 61.346.936,18
01/08/2019	\$ 0,00					\$ 116.762.376,00	19,3200%	28,98%	30	25,7205%	2,14%	\$ 2.502.653,95	\$ 63.849.590,13
01/09/2019	\$ 0,00					\$ 116.762.376,00	19,3200%	28,98%	30	25,7205%	2,14%	\$ 2.502.653,95	\$ 66.352.244,09

[illegible]

Liquidación de Crédito Proceso No 2018-076

Judicial Unifianza <judicial@unifianza.com.co>

Vie 29/10/2021 9:01

Para: Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señores

JUZGADO 04 DE EJECUCION CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA

Por medio de la presente me permito enviar MEMORIAL ALLEGANDO LIQUIDACION DE CREDITO dentro del proceso de la referencia.

Proceso Ejecutivo No 2018-076

Juzgado de Origen: 46 Civil Circuito de Bogota

Demandante: Unifianza S.A

Demandado: MH Enterprises S.A.S

Agradezco la atención prestada.

Cordialmente;

IVAN DARIO SALGADO ZULUAGA

TP. 106.700 del C.S de laJ.

Judicial@unifianza.com.co

4426J
101

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTA:	
RADICADO	6331
Fecha Recibido	29 Oct 21
Número de Folios	3
Quién Recibió	W.M.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Oficina de Ejecución
Circuito de Bogotá D.C.

TRASLADO ART. 110 C. G. P.

En la fecha 06 12 2014 se fija el presente traslado
conforme a lo dispuesto en el Art. 246 del
C. G. P. el cual corre a partir del 07 02 2015
y vence en: 10 12 2014
El secretario