

Edificio Rochelle Apartamentos P.H.

NIT 900190713-1
 Dirección Calle 23 A Sur # 42 - 20 Zuñiga - Envigado Teléfono 315 601 8445
 Email rochelle.admon@gmail.com
 Administra María Patricia Velásquez V. Cel: 3137881450
 Consignar en Bancolombia Cuenta de Ahorros # 43600000332

Concepto	Valor
Administración	454,504
Cuota Extra Prohiodofugo(9 de 12)	98,400
Saldo Vencido	14,469,987
Interés Vencido	2,737,458
Interés Mes 1.9957%	288,778
Rochelle	
APARTAMENTOS P.H.	
Cuentas vencidas 37.860	TOTAL A PAGAR 18,049,127

Esta cuenta de cobro se asimila para todos sus efectos legales a una letra de cambio (Art. 774 del código de comercio).

Cuenta de cobro # 4655

Mes facturado diciembre 2020
PAGO INMEDIATO

Apartamento 504

CARLOS ALBERTO GUZMAN ACOSTA PQ 12,
 UT4

Coficiente 3.2850007%

Pagos/NC del mes anterior	Valor

Administración

Desarrollado por
FacturaMia.co

Edificio Rochelle Apartamentos P.H.

NIT 900190713-1
 Dirección Calle 23 A Sur # 42 - 20 Zuñiga - Envigado Teléfono 315 601 8445
 Email rochelle.admon@gmail.com
 Administra María Patricia Velásquez V. Cel: 3137881450
 Consignar en Bancolombia Cuenta de Ahorros # 43600000332

Concepto	Valor
Administración	454,504
Cuota Extra Prohiodofugo(9 de 12)	98,400
Saldo Vencido	14,469,987
Interés Vencido	2,737,458
Interés Mes 1.9957%	288,778
Rochelle	
APARTAMENTOS P.H.	
Cuentas vencidas 37.860	TOTAL A PAGAR 18,049,127

Esta cuenta de cobro se asimila para todos sus efectos legales a una letra de cambio (Art. 774 del código de comercio).

Cuenta de cobro # 4655

Mes facturado diciembre 2020
PAGO INMEDIATO

Apartamento 504

CARLOS ALBERTO GUZMAN ACOSTA PQ 12,
 UT4

Coficiente 3.2850007%

Pagos/NC del mes anterior	Valor

Propietario

ingrese a <http://www.facturamias.co> y
 descargue su factura con el Código de
 Acceso Único: 339-584

Desarrollado por
FacturaMia.co

Navidad en Familia

Epoca de recogimiento, amor filial que
 heredamos de la sagrada familia de
 Nazaret, nuestro mejor modelo.

En esta época evitar aglomeraciones, tener en
 cuenta los protocolos de bioseguridad y el
 distanciamiento físico. ¡No bajemos la guardia!

2020



Envigado, 9 diciembre de 2020

CERTIFICACIÓN

MARÍA PATRICIA VELÁSQUEZ VELÁSQUEZ, identificada con la cédula de ciudadanía N°43.516.490 actuando en calidad de Administradora y por ende representante legal del “**EDIFICIO ROCHELLE APARTAMENTOS P.H.**”, identificado con NIT 900190713-1, por medio del presente escrito certifico que a la fecha el señor **CARLOS ALBERTO GUZMAN ACOSTA**, en calidad de propietario del apartamento N°504, PQ 12 y UT4 que hace parte del edificio Rochelle Apartamentos P.H. a la fecha adeuda al **EDIFICIO ROCHELLE APARTAMENTOS P.H.**, la suma de **DIECIOCHO MILLONES CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO VETISIETE PESOS M.L. (\$18'049.127=)** por concepto de cuotas de administración a cierre de mes de diciembre, discriminadas así:

Valor de Cuota ordinaria mensual: año 2017: \$406.900, año 2018: \$424.504, año 2019: \$437.504 y año 2020: \$454.504

- A cierre del año 2017 quedaba con un saldo pendiente de \$2'235.589 en mora, por intereses \$50.170 y cuota ordinaria \$406,900.
- A cierre del año Año 2018 con un saldo en mora por capital \$7'312.033 intereses acumulados \$795,994, intereses de ese mes de diciembre de 2018, \$157.947. En ese año 2018 realizó dos abonos a la deuda por valor de \$424,504 el 5 de junio de 2018, y otro abono el 6 de diciembre de 2018 por \$3'600.000.
- A cierre del año Año 2019: con un saldo en mora por capital \$8'245.739 intereses acumulados \$710.568 e intereses de ese mes de diciembre de 2019: \$174.364. En ese año 2019 realizó un solo abono a la deuda por \$3'400.000 el 6 de junio de 2019.

Año 2020, adeuda por concepto de cuotas ordinarias de este año a noviembre año 2020 \$4'999.544, no ha realizado ninguna abono este año 2020.

Capital anterior \$13'682.787 sin las extras.

Adeuda por concepto de intereses \$2'737.458

Adeuda por intereses del mes.....\$288.778

Adeuda por concepto de cuotas extras(9 de 12) año 2020.....	\$787.200
TOTAL en mora a noviembre de 2020.....	\$17'496.223
Mas cuota ordinaria de diciembre de 2020.....	\$454.504
Mas cuota extra diciembre de 2020 hidrófugo fachada	\$98.400
Gran total a pagar a cierre del mes de diciembre de 2020.....	\$18'049.127

Cordialmente,



MARÍA PATRICIA VELÁSQUEZ VELÁSQUEZ

CC 43516490 de Medellín

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Envigado (Ant)

Ref: AVALÚO PARQUEADERO N°12 Y CUARTO ÚTIL N°04 EDIFICIO ROCHELLE APARTAMENTOS P.H.

Dte: EDIFICIO ROCHELLE APARTAMENTOS P.H.

Ddo: CARLOS ALBERTO GUZMÁN ACOSTA

Rdo: 2018-01247

BEATRIZ CECILIA ZAPATA DE GALLEGO, mayor de edad, domiciliada en Medellín, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de auxiliar de la justicia como perito evaluador de bienes inmuebles, presento el avalúo de los bienes inmuebles identificados como **PARQUEADERO N°12 y CUARTO ÚTIL N°04** que hacen parte del **EDIFICIO ROCHELLE APARTAMENTOS P.H.**, ubicado en el barrio Zuñiga del municipio de Envigado (Ant), en la calle 23 A Sur N°42-20, identificado con matrículas inmobiliarias N°s 001-958120 y 001-958146, respectivamente.

1- **Identidad del Perito: BEATRIZ CECILIA ZAPATA DE GALLEGO**, identificada con cédula de ciudadanía de ciudadanía N°42.965.367, abogada titulada portadora de la Tarjeta profesional N°38.835 del C. S. de la Jra., Auxiliar de la Justicia por espacio aproximado de veinte (20) años, en los siguientes cargos: Abogada Curadora Ad-Litem; Abogada Partidora, Perito Abogada, Perito Avaluadora de bienes inmuebles, Perito evaluadora maquinaria pesada, perito evaluadora de automotores, con licencia para ejercer el cargo de Auxiliar de la Justicia.

2- Dirección: Carrera 85C N°34-90 oficina 202 Medellín, teléfono 243 36 18 y

celular 301 418 63 67. Correo electrónico: beatriz3490@hotmail.com

3- Profesión y Actividad Profesional: Abogada Titulada de la Universidad de Antioquia del año 1985. Abogada Litigante en la rama civil y familia desde hace aproximadamente 32 años, y auxiliar de la justicia en los cargos ya mencionados por espacio aproximado de 20 años. El dictamen fue elaborado directamente por la suscrita, quien se desplazó personalmente al inmueble ubicado en el municipio de Envigado (Ant) en la en la calle 23 A Sur N°42-20, Barrio Zuñiga, inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias N°s 001-958120 y 001-958146, donde fui atendida por la señora **MARÍA PATRICIA VELÁSQUEZ** quien vive en el inmueble.

4- No tengo publicaciones.

5- Algunos de los avalúo presentados, en los últimos años son:

- Juzgado Octavo Civil del Circuito Medellín, Proceso Ordinario de Pertenencia, Radicado 2011-00485, fecha presentación avalúo: Noviembre 25 de 2014;
- Juzgado Quinto Civil del Circuito Medellín, Proceso Divisorio, Radicado 2008-0529, fecha presentación avalúo: junio 14 de 2011;
- Juzgado Octavo Civil del Circuito Medellín, Proceso Divisorio, Radicado 2009-00803, fecha presentación avalúo: Año 2011;
- Juzgado Trece de Familia de Medellín, Proceso Ejecutivo por Alimentos, radicado 2004-0006, fecha presentación avalúo: Septiembre 26 de 2012
- Juzgado Tercero Civil Municipal de Oralidad Itagüí (Ant), proceso divisorio radicado 2016-00192, fecha presentación de avalúo junio de

- 6- No estoy incurso en las causales del artículo 50 del C. G. del P, no tengo antecedentes disciplinarios.
- 7- Los métodos son los mismos que he utilizado en los peritajes de inmuebles presentados anteriormente, esto es visita personal al inmueble, reconocimiento del inmueble en cuanto a su estado de conservación, medidas del inmueble, comparación del inmueble con otros inmuebles del sector en cuanto al valor comercial, consulta de los precios del metro cuadrado en el sector en la Lonja de Propiedad Raíz y revistas inmobiliarias especializadas.
- 8- Reitero que los métodos no han cambiado.
- 9- Se tuvo en cuenta el avalúo catastral de los inmuebles que me fue suministrado por la Administración del **EDIFICIO ROCHELLE APARTAMENTOS P.H.**
- 10- al igual que la escritura pública y certificado de libertad de los inmuebles.

6- AREA, LINDEROS DEL INMUEBLE Y ADQUISICIÓN:

PARQUEADERO N°12: Inmueble destinado al parqueo de un vehículo automotor, que hace parte del “Edificio Rochelle Apartamentos – Propiedad Horizontal”, localizado en la calle 23 A Sur N°42-20, barrio Zuñiga del Municipio de Envigado – Antioquia, ubicado en el nivel sótano uno de la edificación, con un área construida aproximada de 11.75 mts² y cuyos linderos generales son: Por el Norte, con línea divisoria que lo separa del parqueadero privado #13; por el Oriente, con área de tránsito vehicular común; por el Sur, en parte con columna, muros medianeros de los útiles # 03, 04, 05 y en parte con acceso al útil # 04; por el Occidente, con línea divisorio que lo separa del parqueadero privado # 11; por Encima, con losa de dominio común que lo separa del nivel uno de la edificación; Por abajo, con piso de dominio común sobre el que se levanta la edificación. **MATRICULA**

CUARTO ÚTIL N°04: Inmueble destinado al almacenamiento de objetos, que hace parte del edificio "Edificio Rochelle Apartamentos – Propiedad Horizontal", localizado en la calle 23 A Sur N°42-20, barrio Zuñiga del Municipio de Envigado – Antioquia, ubicado en el nivel sótano uno de la edificación, con un área construida aproximada de 2.35 mts² y cuyos linderos generales son: Por el Norte, con acceso, muro estructural, columna y medianero que lo separa del parqueadero privado # 12; por el Oriente, con muro estructural, columna y muro medianero que lo separa de los útiles #05 y 06; por el Sur, con muro de contención y fachada que da a andén ; por el Occidente, con muro medianero que lo separa del útil # 03; por Encima, con losa de dominio común que lo separa del nivel uno de la edificación; Por abajo, con piso de dominio común sobre el que se levanta la edificación.

MATRICULA INMOBILIARIA N°001-958146

REGLAMENTO: Estos inmuebles hacen parte del **EDIFICIO ROCHELLE APARTAMENTOS P.H.** , situado en la calle 23 A Sur N°42-20, barrio Zuñiga del Municipio de Envigado – Antioquia, sometido a Régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública N° 8226 del 30 de junio de 2007, aclarado por la escritura pública N°13800 del 29 de octubre de 2007, ambas de la Notaría Quince de Medellín.

ADQUISICIÓN: Adquirió el señor **CARLOS ALBERTO GUZMAN ACOSTA**, los inmuebles antes descritos por compra a la sociedad Desarrollos inmobiliarios S.A., mediante escritura pública N°15912 del 12 de diciembre de 2007 de la Notaría Quince de Medellín, registrado el 20 de diciembre de 2007.

De acuerdo con lo anteriormente relacionado y cumpliendo los requisitos de ley, procedo a presentar el avalúo comercial de los inmuebles identificados como **PARQUEADERO N°12** y **CUARTO ÚTIL N°04** que hacen parte del **EDIFICIO ROCHELLE APARTAMENTOS P.H.**, ubicado en el barrio Zuñiga del municipio de Envigado (Ant), en la calle 23 A Sur N°42-20, identificados con matrículas inmobiliarias N°s 001-958120 y 001-958146, respectivamente, con el fin de fijar su valor comercial para efectos de la diligencia de remate.

Teniendo en cuenta las características del sector, ubicación, vías de acceso, colegios, valorización del sector, procedo a actualizar el avalúo comercial del inmueble en los siguientes términos:

AVALÚO COMERCIAL DE LOS INMUEBLES:

Dadas las características de los inmuebles y teniendo en cuenta variables que influyen directamente en el precio, oferta y demanda de los inmuebles en el sector, localización dentro del sector, servicios públicos, estado de la construcción, conceptuó que el valor comercial que le corresponde a cada inmuebles es el siguiente:

1- **PARQUEADERO N°12**, que hacen parte del **EDIFICIO ROCHELLE APARTAMENTOS P.H.**, ubicado en el barrio Zuñiga del municipio de Envigado (Ant), en la calle 23 A Sur N°42-20, identificado con matrícula inmobiliaria N°001-958120, le corresponde un avalúo comercial de **TREINTA MILLONES DE PESOS M.L. (\$30.000.000)**

2- **CUARTO ÚTIL N°04**, que hacen parte del **EDIFICIO ROCHELLE APARTAMENTOS P.H.**, ubicado en el barrio Zuñiga del municipio de Envigado (Ant), en la calle 23 A Sur N°42-20, identificados con matrículas inmobiliarias N°001-958146, le corresponde un avalúo comercial de **DIEZ MILLONES DE PESOS M.L. (\$10.000.000)**

TOTAL AVALÚO COMERCIAL DE LOS DOS INMUEBLES: CUARENTA MILLONES DE PESOS M.L. (\$40.000.000)

Certifico no tener ningún interés comercial o de otra índole sobre los inmuebles antes descritos, salvo los inherentes a la ejecución del presente informe pericial.

Atentamente,

Beatriz Cecilia Zapata de Gallego
BEATRIZ CECILIA ZAPATA DE GALLEGO

C. C. 42.965.367 Medellín

T. P. 38.835 C. S. de la Jra.