


**INFORME DE GESTION
ADMINISTRATIVA, OPERATIVA,
JURIDICA, COMERCIAL,
COMUNICACIONES Y REDES
SOCIALES DEL CENTRO COMERCIAL
MERCADO MINORISTA DE NEIVA
"MERCANEIVA"**

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

 CR 5 No. 38-61 SUR LC 2249-2251

 administracion@mercaneiva-ph.com



LA PLAZA DE LOS OPITAS

Neiva, 14 de marzo de 2026

Señores

COPROPIETARIOS

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

ASUNTO: INFORME DE GESTION DEL PERIODO COMPRENDIDO 01 DE ABRIL DE 2025 AL 28 DE FEBRERO DE 2026


Próximos a cumplir tres décadas de funcionamiento en la capital huilense, el CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA", por primera vez en su historia ha iniciado una evolución hacia la excelencia empresarial y desarrollo corporativo tanto administrativa como operativamente, implementando su "Plan estratégico" en pro del cumplimiento a la teleología que hace poco tiempo fue formulada.


El presente informe recoge la gestión y resultados alcanzados en el año, los cuales reflejan la fuerza de una gestión articulada entre el personal al servicio de la plaza de mercado y la coordinación operativa. Los resultados representan el compromiso de una institución que avanza en armonía con las transformaciones, fortaleciendo la administración y reafirmando su papel misional en la optimización del comercio minorista de servicios y productos de alta calidad, con compromiso social.

Dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Copropiedad, en mi calidad de Administrador presenté a todos los Copropietarios el Informe de Gestión de Administración correspondiente al periodo comprendido entre el 01 de abril de 2025 al 28 de febrero de 2026, relacionando los hechos más destacados de la gestión.

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

 CR 5 No. 38-61 SUR LC 2249-2251

 administracion@mercaneiva-ph.com

INFORME DE GESTION ADMINISTRATIVA

El Área administrativa, en articulación con el Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST), desarrolló durante la vigencia evaluada un conjunto de estrategias, programas y actividades de bienestar social, orientadas a los comerciantes y colaboradores del CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA".

Estas acciones estuvieron encaminadas a la promoción de la salud, la prevención de riesgos, el fortalecimiento del cumplimiento normativo, el mejoramiento de las condiciones laborales, y la consolidación del sentido de pertenencia institucional, en concordancia con la normatividad vigente en materia de SST y bienestar laboral.

1. CONVENIOS ADMINISTRATIVOS

1.1. COBRO SERVICIO DE ASEO (CIUDAD LIMPIA)

En el marco del convenio especial que se venía ejecutando con Ciudad Limpia, se logra nuevamente la renovación del cobro total del SERVICIO DE ASEO directamente a la Copropiedad. Con vigencia desde el 01 de febrero de 2026 hasta el 31 de enero de 2027. Por lo anterior, invitamos a todos los copropietarios a verificar sus respectivos recibos y si hay lugar a una reclamación, deben iniciarla directamente con Ciudad Limpia.

1.2. POLIZA DE COPROPIEDADES

La renovación de la póliza no es solo un trámite legal, sino un mecanismo de blindaje financiero que garantiza que, ante un evento fortuito o catastrófico, la copropiedad mantenga su solvencia sin recurrir a cuotas extraordinarias imprevistas que desvaloricen los inmuebles, por esta razón para la vigencia 2026, fue nuevamente adquirida.


2. DESARROLLO DE ACTIVIDADES- COMERCIANTES.

2.1. FERIA DE PRODUCTOS CÁRNICOS: COMERCIALIZACIÓN, LEGALIDAD Y SALUBRIDAD.

Se llevó a cabo una feria de productos cárnicos, orientada al fortalecimiento de la comercialización formal, el cumplimiento de la normatividad sanitaria y legal vigente, y la promoción de buenas prácticas de manipulación de alimentos, contribuyendo a la seguridad alimentaria y a la competitividad del sector cárnico del Centro Comercial.

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

 CR 5 No. 38-61 SUR LC 2249-2251

 administracion@mercaneiva-ph.com



2.2. CAPACITACIÓN MANIPULACIÓN DE ALIMENTOS.

Con el objetivo de fortalecer las buenas prácticas de manufactura y salubridad, se llevó a cabo el curso de Manipulación de Alimentos, dirigido a comerciantes del sector de cárnicos, con el fin de garantizar la inocuidad en el manejo de alimentos.

La capacitación se realizó en el marco del convenio con FENAVI (Federación Nacional de Avicultores) y el sector Nacional de Avícolas, abordando temas como higiene personal, control de contaminación, almacenamiento adecuado y normatividad sanitaria vigente a los comerciantes del sector cárnicos.



En el marco del convenio con la Secretaría de Salud, se realizó un curso de Manipulación de Alimentos destinado a comerciantes del área de verduras y restaurantes, con el objetivo de fortalecer las buenas prácticas higiénico-sanitarias.



CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

📞 3168341085 📞 6088501722

📍 CR 5 No. 38-61 SUR LC 2249-2251

✉️ administracion@mercaneiva-ph.com

2.3. JORNADAS DE PROMOCIÓN Y PREVENCIÓN EN SALUD.

- Jornada de vacunación contra la fiebre amarilla, como estrategia preventiva en salud pública, dirigida a comerciantes y usuarios de la Central Minorista.
- Jornada de donación voluntaria de sangre, orientada a fomentar la responsabilidad social, la solidaridad y la participación comunitaria.



2.4. GESTIÓN AMBIENTAL Y MANEJO DE RESIDUOS.


Se desarrolló una jornada de sensibilización sobre separación en la fuente y aprovechamiento de residuos sólidos, con el objetivo de fortalecer la cultura ambiental, reducir el impacto ambiental y promover prácticas sostenibles dentro del Centro Comercial.



Es de anotar, que ECOAMBIENTAL DE COLOMBIA es la encargada de efectuar la disposición final de los residuos sólidos aprovechables generados por la Central Minorista. Este proceso permite la emisión de una certificación mensual, en cumplimiento del Plan de Saneamiento Básico Ambiental

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

 CR 5 No. 38-61 SUR LC 2249-2251

 administracion@mercaneiva-ph.com

2.5. JORNADAS DE ACTUALIZACIÓN Y ACCESO A PROGRAMAS SOCIALES.

Con apoyo de la Secretaria de la Mujer, Infancia y Desarrollo Social, se realizaron jornadas de sisbenización, facilitando el acceso de los comerciantes y sus familias a programas sociales del estado, contribuyendo a la formalización y a la actualización de la información socioeconómica.



2.6. ESTRATEGIAS DE DINAMIZACIÓN COMERCIAL

Se implementaron los **MADRUGONES MERCANEIVA**, como estrategia institucional de fortalecimiento comercial, orientada a incentivar las ventas, mejorar la competitividad y promover la integración entre comerciantes y clientes.

Con el fin de fidelizar a nuestros clientes, salimos a las calles a entregar publicidad de los madrugones, una actividad que busca apoyar y beneficiar a los comerciantes, promoviendo sus negocios y dinamizando el comercio local.



CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

📞 3168341085 📞 6088501722

📍 CR 5 No. 38-61 SUR LC 2249-2251

✉️ administracion@mercaneiva-ph.com



2.7. ACTIVIDADES DE FIDELIZACIÓN Y RELACIONAMIENTO CON CLIENTES.

En el marco de las estrategias de relacionamiento, se realizó la entrega de obsequios a los clientes, fortaleciendo la fidelización, la imagen institucional y el posicionamiento de MERCANEIVA como espacio comercial organizado y confiable.



CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

📞 3168341085 📞 6088501722

📍 CR 5 No. 38-61 SUR LC 2249-2251

✉️ administracion@mercaneiva-ph.com

2.8. CONMEMORACIÓN DEL ANIVERSARIO INSTITUCIONAL – 28 AÑOS.

Con ocasión de la celebración del **28° ANIVERSARIO DEL CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA “MERCANEIVA”**, se desarrollaron actividades conmemorativas que incluyeron la rifa de una motocicleta, como incentivo institucional y reconocimiento a comerciantes y clientes, fortaleciendo el vínculo con la comunidad comercial.



2.9. ACTIVIDADES CULTURALES Y DE INTEGRACIÓN SOCIAL.

- Celebración de la Santa Eucaristía – Miércoles de Ceniza, como espacio de reflexión y fortalecimiento espiritual.
- Celebramos el Día de la Madre, destacando y agradeciendo la invaluable labor que realizan nuestras comerciantes, quienes con amor y esfuerzo cumplen el hermoso rol de ser madres
- Celebración del San Pedrito, con actividades culturales, entrega de detalles y degustación de gastronomía típica regional, destacando el asado huilense.
- Novenas de aguinaldos, orientadas al fortalecimiento de la integración, la convivencia y el clima organizacional, durante la temporada decembrina, se realizó la entrega de obsequios a los hijos de los comerciantes, como estrategia de bienestar familiar, inclusión social y fortalecimiento del entorno comunitario.



CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA “MERCANEIVA”

📞 3168341085 📞 6088501722

📍 CR 5 No. 38-61 SUR LC 2249-2251

✉️ administracion@mercaneiva-ph.com



3. SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO.

En cumplimiento de los lineamientos del SG-SST y de los requisitos sanitarios aplicables, se efectuó la entrega de kits de salubridad a los comerciantes del sector cárnico, contribuyendo a la mitigación de riesgos biológicos, al fortalecimiento de las condiciones higiénico-sanitarias y a la prevención de enfermedades laborales.



3.1. JORNADA DE VACUNACION FELINOS Y CANINOS

Realizamos la vacunación de felinos y caninos en condición de calle.

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

📞 3168341085 📞 6088501722

📍 CR 5 No. 38-61 SUR LC 2249-2251

✉️ administracion@mercaneiva-ph.com

Desde la Administración promovemos la salubridad y gestionamos, en articulación con la Secretaría de Salud – área de Zoonosis, jornadas de vacunación para garantizar el bienestar animal y la salud pública.



En desarrollo del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST) y en cumplimiento de la normatividad vigente, se ejecutaron actividades orientadas a la prevención de riesgos laborales, la protección de la salud de los colaboradores y la promoción de ambientes de trabajo seguros y saludables.

Durante el período evaluado, se realizaron capacitaciones al personal en temas de seguridad y salud en el trabajo, fortaleciendo las competencias en identificación de peligros, control del riesgo y prácticas seguras. Así mismo, se efectuó la entrega de elementos de protección personal (EPP) y dotación, conforme a la matriz de riesgos y a las funciones desempeñadas.

Adicionalmente, se desarrollaron actividades de bienestar laboral, incluyendo la celebración de fin de año, como estrategia de promoción de la salud, mejora del clima organizacional y fortalecimiento del compromiso de los trabajadores.



CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

📞 3168341085 📞 6088501722

📍 CR 5 No. 38-61 SUR LC 2249-2251

✉️ administracion@mercaneiva-ph.com



Para concluir, las actividades desarrolladas por el área administrativa y el sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo, evidencian el compromiso institucional de la Central Minorista, con el bienestar integral, la prevención de riesgos, la responsabilidad social, el cumplimiento normativo y el desarrollo sostenible del CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA", impactando positivamente en la calidad de vida de los comerciantes y colaboradores creando un espacio seguro, organizado y competitivo.

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

📞 3168341085 📞 6088501722

📍 CR 5 No. 38-61 SUR LC 2249-2251

✉️ administracion@mercaneiva-ph.com

INFORME DE GESTION AREA OPERATIVA

En coherencia con la evolución administrativa del CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA", se hace primordial la optimización de los procesos operacionales, tomando como pilar de servicio nuestro factor humano, desarrollando correctamente las actividades que permiten el funcionamiento armónico de la plaza comercial.

- INFRAESTRUCTURA

El enfoque del plan estratégico en cuanto a la infraestructura, se basa en el mejoramiento continuo y paulatino de la estructura física del edificio, analizando y diagnosticando las condiciones actuales de sus redes y sistemas, interviniendo efectivamente aquellos ítems de interés general que requieren intervención correctiva y/o preventiva.

La experiencia que le ha otorgado al coordinador operativo, el haber sido participe del crecimiento y evolución de la Central Minorista desde su creación, dado que permite tener un diagnóstico automático al estado actual de la infraestructura física, redes de acueducto, alcantarillado, eléctricas, cubiertas, zonas comunes, áreas comerciales, codificación de locales, rutas de acceso, salidas y evacuación.



El conocimiento descrito anteriormente se conjuga con la documentación estructural adquirida mediante el proceso de entrega de información realizada por la empresa MERCASUR LTDA. EN LIQUIDACION, en la cual se resalta la recepción de planos originales; sin embargo, independientemente del deterioro físico de los documentos

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

📞 3168341085 📞 6088501722

📍 CR 5 No. 38-61 SUR LC 2249-2251

✉️ administracion@mercaneiva-ph.com

recibidos, ha servido como base de conocimiento para la administración, para el estudio, diagnóstico y planificación de los respectivos mantenimientos, reparaciones y mejoras.

De igual forma, aprovechando la excelente calidad de los funcionarios a cargo de la coordinación operativa, se han identificado falencias en los sistemas estructurales, afectaciones causadas por factores externos como obras periféricas y condiciones climáticas, obsolescencia de tuberías y demás elementos necesarios para el normal funcionamiento de la plaza; esto, sin antes ser intervenidos para su reparación y/o corrección, demostrando el compromiso de todo el personal operativo en la preservación y mejoramiento de nuestras instalaciones, así como la buena percepción de toda la población que hace parte del centro comercial.



Todo lo anterior, enfocados en el mejoramiento de las condiciones físicas de nuestras instalaciones, con significativos avances, los cuales han merecido el reconocimiento de los copropietarios, comerciantes, visitantes y el orgullo de nuestro equipo de trabajo:

- a) Intervención de cubiertas en zonas con afectaciones específicas, como los canales en "rampa", desde puerta 11 a puerta 12; canales internos desde puerta 12 a pasillos de FRUVER; canales internos desde puerta 13 a

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

📞 3168341085 📞 6088501722

📍 CR 5 No. 38-61 SUR LC 2249-2251

✉️ administracion@mercaneiva-ph.com

pasillos de FRUVER; filtraciones de aguas lluvia en puertas 14, 15 y 16.

- b) Atención especializada y certificada, a requerimiento realizado por la Administración Municipal de Neiva, a cargo del secretario general, el Dr. Raúl Eduardo Mosquera Quiñones, a quien se documenta debidamente los deterioros en cubiertas y paredes de las dependencias de la Alcaldía de Neiva que funcionan al interior del centro comercial y las respectivas competencias en la reparación de las mismas, mediante INFORME DE EVALUACION TECNICA realizada por el Ing. Mecánico, Jhonny Fernando Laiseca. Dicho informe, represento una proyección de mantenimientos correctivos que se ejecutan en el curso del año 2026.
- c) Se realiza cambios y adiciones de luminarias LED, en zona de Fruver en puertas 1, 18, 17, 16, pasillos cárnicos/Fruver entre puertas 14 y 15; así mismo, se iluminan cafeterías ocupadas frente a puerta 1, puerta 6 interna y externamente y acceso vehicular puerta 17 hacia el parqueadero.
- d) Se contrata con la empresa GLOBAL INGENIEREENG, la generación del "Plan de Movilidad" del centro comercial Mercaneiva, ejecutando las mejoras necesarias para su debido cumplimiento, como lo son la elaboración de tope llantas zona de cargue y descargue, demarcación horizontal, adquisición de señales de tránsito verticales, implementación de zonas peatonales y domiciliarios y apoyos pedagógicos para su puesta en marcha.

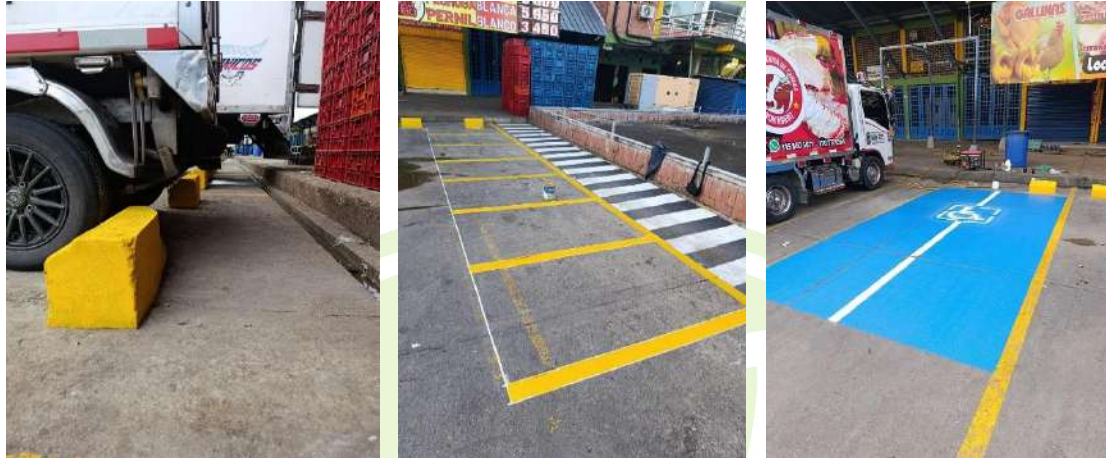


CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

📞 3168341085 📞 6088501722

📍 CR 5 No. 38-61 SUR LC 2249-2251

✉️ administracion@mercaneiva-ph.com



- LOGISTICA

Representando la actividad primordial de una coordinación operativa efectiva, el plan estratégico ha dividido en dos aspectos, la logística que se debe aplicar:

1). LOGISTICA INTERNA: Toda la capacidad física de la coordinación, se ha puesto a disposición de los objetivos propuestos por la administración y las necesidades que expone a diario la operación de la plaza comercial.

El cumplimiento de estándares sociales de convivencia, NO REGULADOS actualmente en el centro comercial, amerita total atención del área operativa, basada en la autoridad que es inherente a la coordinación; es decir, velar por el orden, aseo, seguridad, compromiso, respeto, serenidad y confianza, ha obligado a disponer de todo el tiempo posible de los líderes operativos a cualquier tipo de situación que pueda afectar el normal desarrollo de actividades de nuestro centro comercial.

Lograr un adecuado uso de zonas comunes, respeto entre la población en general, velar por comercio de acuerdo a distribución comercial, ordenar la circulación de personas y vehicular, establecer y conservar un alto grado de aseo y asepsia, son compromisos que ameritan particular atención del personal operativo y cuyo éxito depende una excelente gestión de todo el personal, independientemente del orden jerárquico actualmente establecido.

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

📞 3168341085 📞 6088501722

📍 CR 5 No. 38-61 SUR LC 2249-2251

✉️ administracion@mercaneiva-ph.com



2). LOGISTICA EXTERNA: Recuperar la imagen del CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA", requiere no solo cumplir con estándares de carácter interno, sino también, crear una marca atractiva al cliente en general, recordar la esencia de cultura, tradición, calidad y ambiente familiar; esencia, que debe abrazar el concepto de "plaza de mercado" y por el cual hemos extendido los esfuerzos operativos que están a nuestro alcance:

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

📞 3168341085 📞 6088501722

📍 CR 5 No. 38-61 SUR LC 2249-2251

✉️ administracion@mercaneiva-ph.com

- A) Bajo el orden administrativo, se han buscado los enlaces que permitan reestablecer los canales de transporte publico municipal e intermunicipal, que acerquen a la totalidad de la población de la ciudad de Neiva, para ampliar nuevamente el mercado de nuestros servicios a más clientes y/o inversores. Se han logrado conversaciones y acompañamientos con el actual alcalde de Neiva, el Dr. German Casagua, y la Secretaría de movilidad, la Dra. Edna Cruz, con quienes se han analizado las propuestas y capacidad operativa de MERCANEIVA, para establecer un "terminal" de vehículos intermunicipales, ampliando el concepto de mercado y los pobladores aledaños a la capital del Huila.

En hilo con lo anterior, se establece reunión con el director del SETP NEIVA, el Sr. Oscar Fabian Polania Dussan, con quien se estudian las posibilidades de recuperar las rutas de transporte público con que contaba la plaza comercial, en busca de ampliar la cobertura del servicio, el cual ha sido una problemática identificada dentro de nuestro plan de trabajo. Sin embargo, el Sr. Dussan ha sido claro en establecer como principal objetivo para lograr dicha cobertura, la recuperación económica y comercial de MERCANEIVA, para ser atractivos a los empresarios de transporte.

Al final, agotando todas las vías diplomáticas para buscar alternativas efectivas de transporte sin fortuna, la administración opto por buscar alianzas estratégicas que nos permitieran medir las necesidades de clientes potenciales y analizar resultados posteriores; por lo tanto, vinculamos a la empresa FLOTA HUILA a uno de nuestros "Madrugones", otorgando transporte gratuito para diversas zonas de Neiva.



- B) Se adquirió el aviso publicitario que representan nuestra identidad comercial, desde el requerimiento realizado a la empresa de publicidad, la coordinación fue

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

📞 3168341085 📞 6088501722

📍 CR 5 No. 38-61 SUR LC 2249-2251

✉️ administracion@mercaneiva-ph.com

Mercaneiva

LA PLAZA DE LOS OPITAS

participe principal en su diseño, seguimiento en el cumplimiento, calidad de los productos, energización del sistema que requería los avisos y puesta en funcionamiento final, evolucionando así la imagen de la plaza de mercado y creando identidad y reconocimiento del público en general y especialmente de los copropietarios y comerciantes.



CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

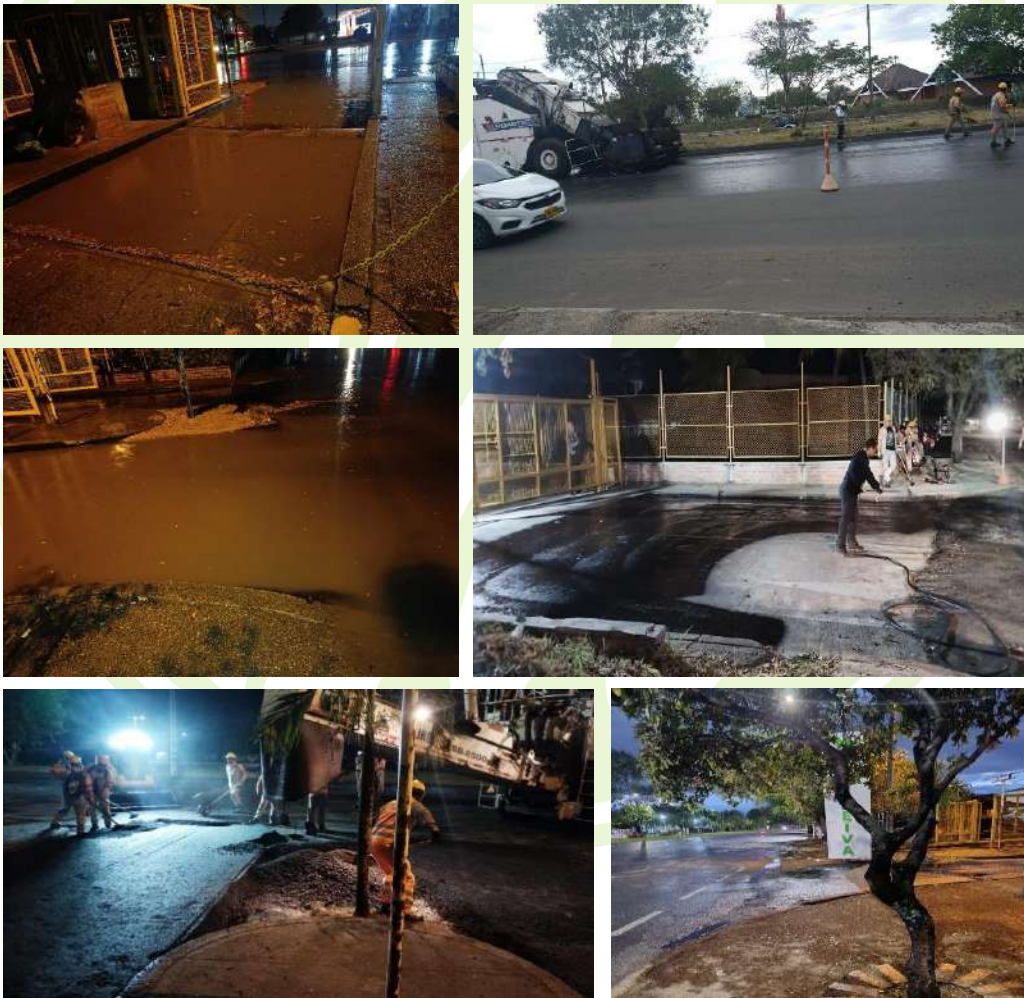
📞 3168341085 📞 6088501722

📍 CR 5 No. 38-61 SUR LC 2249-2251

✉️ administracion@mercaneiva-ph.com

- C) De acuerdo a nuestra ubicación geográfica, intrínsecamente hemos sido parte del progreso vial de la región, involucrados automáticamente por la concesión SANTANA, quien intervino la ruta 45, principalmente de nuestro interés, la Av. Ines Garcia Duran hasta la Carrera 5 sur. La mencionada obra, involucro operativamente toda nuestra atención, para mitigar el riesgo colateral que significaba la temporada de invierno; esto, dado al alto flujo de aguas lluvias que recorren las vías intervenidas, que aumentaban el riesgo de inundación al interior de la plaza de mercado.

La actuación operativa superviso las obras frente a las instalaciones de MERCANEIVA, velando por la nivelación de la pavimentación y/o canalización de aguas lluvias, a lo largo de la vía principal, evitando la problemática descrita anteriormente.



CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

📞 3168341085 📞 6088501722

📍 CR 5 No. 38-61 SUR LC 2249-2251

✉️ administracion@mercaneiva-ph.com

- CONTROL Y SEGURIDAD

La principal característica exigida a esta coordinación, es la "Autoridad" con que se deben ejercer las actividades, ejercer los controles, señalar las faltas, velar por la seguridad y velar por la convivencia al interior de nuestra plaza comercial.

Las exigencias de seguridad están a la orden del día, los riesgos de seguridad de una plaza comercial abierta al público NO son un misterio, dada la afluencia de personas y el tiempo que había transcurrido de operación sin apoyos a la coordinación operativa y sin gestión administrativa, previa asignación de la actual directiva.

Hemos tenido que hacerles frente a irregularidades como lo fue el paro de comerciantes de productos cárnicos, lo cuales quisieron escalar sus exigencias a la administración, por factores que ellos consideraban eran de su responsabilidad. Sin embargo, el trabajo conjunto de esta administración y el acompañamiento operativo, llevaron a buen final el conato de huelga y en tiempo récord se pudo establecer acuerdos que permitieran operar sin altercados a todos los comerciantes del centro comercial.



- Una desatención en la seguridad, puede acarrear consecuencias desfavorables para la imagen de la MERCANEIVA y para la fuerte gestión que hemos venido realizando. El personal operativo ha liderado la lucha contra la delincuencia, identificando y atacando a los visitantes no deseados, disminuyendo ampliamente la ocurrencia de hurtos al interior de la plaza de mercado.

De igual forma, se han sentado precedentes de la intervención de zonas por parte del personal de seguridad y coordinadores, para mitigar el consumo y expendio de sustancias alucinógenas al interior del centro comercial.

El apoyo que brinda el sistema interno de cámaras de seguridad, es primordial en la tarea contante de preservar el bienestar de los bienes de todos y cada uno de los comerciantes que laboran en y para el centro comercial.

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

📞 3168341085 📞 6088501722

📍 CR 5 No. 38-61 SUR LC 2249-2251

✉️ administracion@mercaneiva-ph.com



- La identificación del personal que ingresa al centro comercial, ha dependido principalmente de la coordinación operativa, dado que la gestión realizada por la empresa SEGURIDAD PRIVADA LA ESTRELLA, encargada del control y vigilancia de las puertas 1 y 17 exteriores, ha sido insuficiente en mantener la hermeticidad de MERCANEIVA; por lo tanto, los coordinadores han dispuesto labor las 24 horas del día, presenciales y/o telefónicamente, para mantener la prolijidad que debe tener el acceso a la plaza.

En el 2025 se realizaron más de ocho (8) jornadas de carnetización de copropietarios, comerciantes y/o trabajadores al servicio de todos los establecimientos comerciales al interior de la plaza. En consecuencia a ello, en múltiples oportunidades se ha requerido a la coordinación operativa, el acompañamiento a la apertura de puertas a CEAGRODEX, comerciantes y público en general, para validar el correcto porte y uso de los carnets, así como la pedagogía al personal NO AUTORIZADO y clientes en general.

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

📞 3168341085 📞 6088501722

📍 CR 5 No. 38-61 SUR LC 2249-2251

✉️ administracion@mercaneiva-ph.com

PRINCIPALES RESULTADOS


Como principales logros y metas correspondiente al año 2025 con corte al 31 de diciembre, podemos confirmar el inicio del posicionamiento de una marca comercial, como el mejor centro de mercado minorista del departamento del Huila. La imagen como corporación, está creando atracción comercial bajo el precepto de calidad y tradición, enfocados a alcanzar a las familias de la ciudad de Neiva, como núcleos de la sociedad y su importancia como base de la economía.

Para ello, la seguridad, salubridad y asepsia han sido el foco de los esfuerzos operativos, los cuales son altamente satisfactorios para propios y extraños, reforzando el atractivo comercial que evoluciona la plaza de mercado a un CENTRO COMERCIAL de grandes magnitudes, tal como lo propone la visión empresarial.

Se puede confirmar por parte de esta coordinación, que por fin se ha establecido una asociación interdependiente y evolutiva entre la administración y los copropietarios y comerciantes, bajo el enlace de la labor operativa, generando confianza al interior del centro comercial, lo cual significa la creación de valor como institución y la importancia de esto ante la sociedad en general.

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

 CR 5 No. 38-61 SUR LC 2249-2251

 administracion@mercaneiva-ph.com

**INFORME ÁREA JURÍDICA DEL CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA
"MERCANEIVA"**

El área jurídica se encuentra conformada por los profesionales en derecho, la abogada Natalia Cardoso Tovar y el abogado Andrés Peña Peña (Asesor Jurídico Externo), quienes mancomunadamente efectúan los tramites y procedimientos dentro de la entidad; a efectos de llevar a cabo la defensa técnica y administrativa de los intereses de la copropiedad.

En tal sentido, se procede a detallar los procesos judiciales activos, en donde funge el CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA", como sujeto activo en calidad de "Demandante" y/o "Demandado", ante los múltiples juzgados, así:

I. PROCESOS JUDICIALES


- PROCESOS EJECUTIVOS DE MINIMA CUANTIA TRAMITADOS ANTE JUZGADOS DE PEQUEÑAS CAUSAS MÚLTIPLES DE NEIVA-HUILA

A cohorte de fecha 05 de marzo de 2026, la entidad que represento, presenta treinta (30) procesos activos, que se ilustran a continuación, junto a su correspondiente identificación de partes, radicado y juzgado en específico; advirtiéndose que la cuantía de los mismos, es inferior a 40 SMLMV y fungimos en calidad de parte "DEMANDANTE", así:

No.	RADICADO	JUZGADO	DEMANDADO
1	41001418900220220045800	JUZGADO 2DO DE PEQ. CAUSAS	AMPARO GÓMEZ
2	41001418900220230034200	JUZGADO 2DO DE PEQ. CAUSAS	MARIELA LÓPEZ DE QUINTERO
3	41001418900220230034300	JUZGADO 2DO DE PEQ. CAUSAS	MARIELA LÓPEZ DE QUINTERO
4	41001418900320210086400	JUZGADO 3RO DE PEQ.CAUSAS	LUIS EDUARDO DUERO FULA
5	41001418900320250038400	JUZGADO 3RO DE PEQ.CAUSAS	JESÚS ANTONIO CAMPOS FLORES
6	41001418900320230085400	JUZGADO 3RO DE PEQ.CAUSAS	SEGUNDO ARQUÍMEDES SALAMANCA MUÑOZ
7	41001418900320250119900	JUZGADO 3RO DE PEQ.CAUSAS	MARTHA CECILIA GUTIÉRREZ
8	41001418900320260005600	JUZGADO 3RO DE PEQ.CAUSAS	GREGORIO NÚÑEZ
9	41001418900420230093700	JUZGADO 4TO DE PEQ.CAUSAS	GUILLERMO GARZÓN ROMERO

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722


 CR 5 No. 38-61 SUR LC 2249-2251

 administracion@mercaneiva-ph.com

10	41001418900420250120700	JUZGADO 4TO DE PEQ.CAUSAS	JORGE ELIECER SILVA
11	41001418900420250120500	JUZGADO 4TO DE PEQ.CAUSAS	ZUNILDA ROJAS DE SAAVEDRA
12	41001418900420240021900	JUZGADO 4TO DE PEQ.CAUSAS	JOHAN SEBASTIÁN REYES
13	41001418900420250124300 41001418900420260018500	JUZGADO 4TO DE PEQ.CAUSAS	COMPAÑÍA NACIONAL DE ESTRUCTURAS Y ACEROS- "CONALDESA"
14	41001418900620250119600	JUZGADO 6TO DE PEQ. CAUSAS	MARÍA ESCOBAR ROJAS
15	41001418900620250119100	JUZGADO 6TO DE PEQ. CAUSAS	PABLO BELTRAN POLANIA
16	41001418900720210112300	JUZGADO 7MO DE PEQ. CAUSAS	FLOR NELLY VARGAS DE REY
17	41001418900720230059200	JUZGADO 7MO DE PEQ. CAUSAS	GONZALO GASPAR CASTAÑEDA
18	41001418900720230085300	JUZGADO 7MO DE PEQ. CAUSAS	GONZALO GASPAR CASTAÑEDA
19	41001418900720230065300	JUZGADO 7MO DE PEQ. CAUSAS	JORGE ARBEIRO GUTIÉRREZ VIDAL
20	41001418900720250119600	JUZGADO 7MO DE PEQ. CAUSAS	ABEL ANTONIO GARCIA IPUZ
21	41001418900720250119900	JUZGADO 7MO DE PEQ. CAUSAS	NATIVIDAD TRUJILLO
22	41001418900820230105200	JUZGADO 8VO DE PEQ.CAUSAS	SEGUNDO ARQUÍMEDES SALAMANCA MUÑOZ
23	41001418900820240050500	JUZGADO 9NO DE PEQ.CAUSAS	JOSÉ ESNEIDE CAMPO LOZADA
24	41001418900220240009400	JUZGADO 2DO PEQUEÑAS CAUSAS	ELIZABETH ESCOBAR VARGAS

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

 CR 5 No. 38-61 SUR LC 2249-2251

 administracion@mercaneiva-ph.com

25	41001418900220240009600	JUZGADO 2DO PEQUEÑAS CAUSAS	RODRIGO ESCOBAR VARGAS
26	41001418900320240014100	JUZGADO 3RO PEQUEÑAS CAUSAS	FARID GUTIÉRREZ SILVA
27	41001418900520240016000	JUZGADO 5TO PEQUEÑAS CAUSAS	EUGENIO FLÓREZ ESQUIVEL
28	41001418900520240015900	JUZGADO 5TO PEQUEÑAS CAUSAS	JUSTO GERMAN ESCOBAR
29	41001418900620240013600	JUZGADO 6TO PEQUEÑAS CAUSAS	RENE CONDE GÓMEZ
30	41001418900720210030600	JUZGADO 7TO PEQUEÑAS CAUSAS	RICARDO MOLINA ROMERO

- PROCESOS EJECUTIVOS DE MAYOR CUANTIA TRAMITADOS ANTE JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE NEIVA-HUILA


EL CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA", funge como "DEMANDANTE", dentro de dos (02) procesos ejecutivos activos, y (01) proceso ejecutivo activo en contra, donde funge como "DEMANDADO", para un total de CUATRO (04) procesos; que se ilustran a continuación, junto a su correspondiente identificación de partes, radicado y juzgado en específico; advirtiéndose que la cuantía de los mismos, se encuentra superior a 150 SMLMV (al momento de la presentación de la demanda), así:

No.	RADICADO	JUZGADO	DEMANDADO
1	41001310300220210010600	2DO CIVIL DEL CIRCUITO	GLOBAL FUND INVESTIMENT S.A.S
2	41001310300520240018600	5TO CIVIL DEL CIRCUITO	GLOBAL FUND INVESTIMENT S.A.S
3	41001310300420250017000	4TO CIVIL DEL CIRCUITO	CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

II. QUERELLAS POLICIVAS

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

 CR 5 No. 38-61 SUR LC 2249-2251

 administracion@mercaneiva-ph.com

En la actualidad, el CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA", funge como "QUERELLANTE", dentro de una (01) querrela activa, con base en la Ley 1801 de 2016, que se ilustra a continuación, junto a su correspondiente identificación de partes y radicado, tramitada ante la Inspección de Policía de Neiva, Huila; así:

No.	RADICADO	TIPO DE PROCESO	QUERELLADO	LC	ESTADO
1	077-2023	QUERRELLA POR VIOLACIÓN A LA TRANQUILIDAD Y CONTAMINACIÓN AUDITIVA	LUIS HERNEY SALAZAR CRUZ - ÁLVARO RAMÍREZ POVEDA - CAMPO ELÍAS ARDILA CARDOSO	68	PENDIENTE DE FALLO DE PRIMERA INSTANCIA, EN LA ACTUALIDAD, SE LES NOTIFICO A LOS QUERELLADOS, LA PROHIBICIÓN DE VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS DENTRO DE LA COPROPIEDAD.

III. CONTRATOS DE TRANSACCIÓN


Como consecuencia de las acciones judiciales adelantadas por la Copropiedad en cabeza del área jurídica, se efectuaron tres (03) contratos de transacción; frente a obligaciones dinerarias a cargo del Centro Comercial en calidad de "Deudor" y, por otro lado, obligaciones pendientes de pago frente a deudores (personas naturales y/o jurídicas, a propietarios de locales comerciales) en lo referente al pago de expensas en administración y demás relaciones.

Al respecto, los procesos judiciales y su correspondiente identificación y un resumen detallado frente a las condiciones de dichos acuerdos, que dieron lugar a la terminación de los mismos, así:

- PROCESO GUSTAVO PAREDES QUINTERO

El CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA", suscribió un contrato de transacción con el señor Gustavo Paredes Quintero, con el fin de poner término a la controversia surgida con ocasión de la ejecución de un contrato de obra civil celebrado el 4 de febrero de 2022, mediante el cual, el contratista en mención, adelantó trabajos de excavación, suministro y colocación de material de sub-base y base en sectores aledaños e internos de la Central Minorista. Con posterioridad a la ejecución de las obras surgieron diferencias relacionadas con el pago del contrato, lo que dio lugar a la interposición de un proceso judicial ante el **Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva**, bajo radicado CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

 CR 5 No. 38-61 SUR LC 2249-2251

 administracion@mercaneiva-ph.com

41001310300520230032000. Dentro de dicho proceso se profirió sentencia de primera instancia desfavorable para la copropiedad y se encontraba en trámite el recurso de apelación.

Con el propósito de evitar la prolongación del litigio y los costos asociados al mismo, las partes decidieron suscribir un acuerdo de transacción mediante el cual la copropiedad reconoce la ejecución de las obras y se compromete a pagar al contratista la suma de **CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$120.000.000.00) MCTE**, valor conciliado inferior al saldo inicialmente reclamado.

Este valor fue pactado para ser cancelado en **CINCO CUOTAS MENSUALES IGUALES**, entre febrero de 2026 hasta junio de 2026. En virtud del acuerdo, las partes se declararon a paz y salvo por todo concepto derivado del contrato de obra civil y acordaron desistir del proceso judicial, el cual actualmente se encuentra archivado por el despacho judicial, quedando así finalizada de manera definitiva la controversia entre las partes.

- **PROCESOS MERCASUR LTDA. EN LIQUIDACIÓN.**

EL CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA" y la sociedad MERCASUR LTDA. EN LIQUIDACIÓN, suscribió contrato de transacción, el 02 de mayo de 2025, con el propósito de poner fin a las controversias judiciales existentes entre las partes, relacionadas principalmente con la administración del Centro Comercial y con diversas obligaciones económicas derivadas de dicha relación.


Estas diferencias, dieron lugar a conciliar **seis (06) Procesos Judiciales** adelantados ante distintos juzgados de la ciudad de Neiva, Huila, los cuales se describen a continuación, siendo el objeto de los mismos, rendición provocada de cuentas, contratos de mutuo, indemnización por terminación anticipada de contrato, recaudo de administración y procesos ejecutivos singulares, en los cuales ambas partes presentaban reclamaciones económicas recíprocas.

Los procesos objeto de dicho acuerdo, son:

No.	RADICADO	DEMANDANDO	JUZGADO
1	41001400300120240115900	MERCASUR LTDA EN LIQUIDACIÓN	1 CIVIL MUNICIPAL

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

 CR 5 No. 38-61 SUR LC 2249-2251

 administracion@mercaneiva-ph.com


2	41001310300220240033300	CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"	2DO CIVIL DEL CIRCUITO
3	41001310300520240033900	CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"	5TO CIVIL DEL CIRCUITO
4	41001310300520250000600	CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"	5TO CIVIL DEL CIRCUITO
5	4100140030042025009300	CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"	8VO ADMINISTRATIVO DE NEIVA
6	4100140030042025009300	MERCASUR LTDA. EN LIQUIDACION	4TO CIVIL MUNICIPAL

Con el fin de evitar la prolongación de estos litigios y resolver de manera definitiva las obligaciones pendientes, las partes decidieron suscribir el mencionado acuerdo mediante el cual se transan y dan por terminadas todas las reclamaciones judiciales existentes entre ellas, conciliando los valores reclamados en los procesos judiciales antes señalados. Como resultado de dicha conciliación, se acordó que el CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA" pagará a MERCASUR LTDA. EN LIQUIDACIÓN, la suma total de **SETECIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$750.000.000.00) MCTE.**

La forma de pago se pactó en los siguientes términos:

- a) **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000.00) MCTE.**, serían cancelados a favor de MERCASUR LTDA. EN LIQUIDACION, de los depósitos judiciales que se generaron en el desarrollo del proceso en mención.
CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

 CR 5 No. 38-61 SUR LC 2249-2251

 administracion@mercaneiva-ph.com

- b) El valor restante del acuerdo, correspondiente a **QUINIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$550.000.000.00) MCTE**, se pactó en **MENSUALIDADES** por valor de **VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000.00) MCTE**, hasta completar la suma acordada, iniciando el pago de la primera cuota dentro del mes siguiente a la verificación del pago inicial.

Debe resaltarse que, con ocasión de las medidas de embargo que recaían sobre las cuentas bancarias del CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA", la copropiedad enfrentó importantes limitaciones financieras que afectaron su funcionamiento normal, ya que dichas medidas impidieron disponer de recursos para la reactivación comercial del mercado, el pago oportuno de la nómina del personal, la realización de incentivos y jornadas comerciales dirigidas a atraer público, así como otras actividades necesarias para la dinamización económica del Centro Comercial.

En virtud del acuerdo suscrito, las partes se declararon a paz y salvo por todo concepto, renunciaron a continuar cualquier reclamación judicial o administrativa relacionada con los procesos objeto de la transacción y se comprometieron a solicitar el levantamiento de las medidas cautelares y la terminación de los procesos judiciales existentes, quedando así solucionadas de manera definitiva las controversias que se venían presentando entre las partes.

- **PROCESO MUNICIPIO DE NEIVA**

EL CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA" y el MUNICIPIO DE NEIVA, suscribieron contrato de transacción, el día 25 de noviembre de 2025, con el propósito de resolver de manera definitiva las diferencias surgidas entre las partes, relacionadas con el recaudo de sumas de dinero provenientes del uso temporal u ocasional de locales comerciales que son propiedad del MUNICIPIO DE NEIVA, dentro de las instalaciones de la propiedad horizontal.


Al respecto, el MUNICIPIO DE NEIVA, es propietario de 1.545 locales comerciales ubicados en la copropiedad, los cuales hacen parte del régimen de propiedad horizontal y generan obligaciones relacionadas con la administración. En desarrollo de la organización de los inmuebles, la copropiedad realizó en años anteriores actividades de control, administración y recaudo de recursos provenientes de terceros que ocupaban temporalmente algunos de estos locales, con el fin de garantizar el orden y funcionamiento del complejo comercial.

Sin embargo, posteriormente se determinó que dichos recursos correspondían en realidad al MUNICIPIO DE NEIVA, en su calidad de propietario de los inmuebles.

Adicionalmente, un informe de auditoría de la Contraloría Municipal de Neiva correspondiente a la vigencia 2023 identificó un hallazgo administrativo con presunta incidencia fiscal por valor de CATORCE MILLONES TRESCIENTOS TRES MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$14.303.400.00) MCTE, relacionado con recursos recaudados por concepto de uso

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

 CR 5 No. 38-61 SUR LC 2249-2251

 administracion@mercaneiva-ph.com

de locales en la zona de pescado, los cuales, también debían reconocerse a favor del ente territorial.

Con el fin de evitar controversias futuras y resolver la situación de manera definitiva, las partes acordaron mediante el contrato de transacción reconocer y devolver al Municipio de Neiva la totalidad de los recursos recaudados, los cuales ascienden a **CIENTO NOVENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL TREINTA PESOS (\$193.953.030) MCTE.**

La devolución de estos recursos se llevará a cabo mediante **AMORTIZACIÓN**, consistente en descontar dicho valor de las expensas de administración que el MUNICIPIO DE NEIVA, debe pagar mensualmente por los 1.545 locales comerciales de su propiedad dentro del Centro Comercial. Para tal efecto se acordó realizar la amortización en veinticuatro (24) cuotas mensuales de **OCHO MILLONES OCHENTA Y UN MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS CON VEINTICINCO CENTAVOS (\$8.081.376,25) MCTE**, iniciando desde el mes de diciembre de 2025 y finalizando en el mes de noviembre de 2027.

En virtud de este acuerdo, ambas partes se declararon a paz y salvo por todo concepto relacionado con el recaudo de dichos recursos.

IV. ACUERDOS DE PAGO

En atención a las gestiones jurídicas, adelantadas durante el periodo evaluado, se logró promover y formalizar acuerdos de pago con algunos de los deudores de la entidad, con el propósito de facilitar la normalización de sus obligaciones y asegurar la recuperación progresiva de la cartera.


Estos acuerdos se suscribieron conforme a los principios de eficiencia, economía y recaudo efectivo de los recursos, permitiendo establecer compromisos de pago claros, con plazos definidos y seguimiento por parte de la entidad, lo cual contribuye al fortalecimiento de la gestión de cobro y a la disminución de la cartera en mora.

Los acuerdos de pago efectuados son:

- Local 0398, de propiedad de Rosa María Andrade Barón, de fecha 04 de febrero de 2025, por valor de TRES MILLONES DOSCIENTOS DIECISIETE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN PESOS (\$3.217.671.00) MCTE.
- Local 1362, de propiedad de María de Jesús Palencia, de fecha 29 de julio de 2025, por valor de UN MILLON QUINIENTOS SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS (\$1.561.858.00) MCTE.
- Local 1340, de propiedad de Sixto Alfonso Paramo Quintero, de fecha 03 de septiembre de 2025, por valor de TRES MILLONES QUINIENTOS DIECISEIS MIL SEIS PESOS (\$3.516.006.00) MCTE.

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

 CR 5 No. 38-61 SUR LC 2249-2251

 administracion@mercaneiva-ph.com

V. RECUPERACION DE CARTERA

El cierre del ciclo 2025, refleja una gestión integral en la depuración y saneamiento de cartera. Mediante la transición efectiva de cuentas de difícil cobro hacia instancias pre-jurídicas y jurídicas, se logró el reconocimiento de deudas de larga data. Este proceso no solo mejoró los indicadores de recaudo, sino que reforzó la cultura de pago y el cumplimiento estricto del Reglamento de Propiedad Horizontal y la Ley 675 de 2001.

A corte de 31 de diciembre de 2025, se consolidó una variación de QUINIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CINCUENTA Y CUATRO PESOS CON CINCUENTA Y SIETE CENTAVOS (\$568.538.054,57) MCTE., equivalente a la recuperación de cartera. Teniendo un saldo inicial de DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE PESOS CON UN CENTAVO. (\$2.890.277.619,01) MCTE., y saldo final de DOS MIL TRESCIENTOS VEINTIÚN MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS CON CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS. (\$2.321.739.564,44) MCTE. Disminuyendo un 19,67%.


Para finalizar, la gestión del área jurídica durante el periodo reportado refleja un compromiso sólido con la protección del patrimonio y la estabilidad operativa del CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA". A través de una participación activa en treinta y tres (33) procesos judiciales de naturaleza ejecutiva, se evidencia una estrategia contundente para el recaudo de cartera y el cumplimiento de las obligaciones de los copropietarios.

Así mismo, la resolución de conflictos mediante contratos de transacción demuestra una administración jurídica eficiente, orientada a la mitigación de riesgos procesales y a la optimización de los recursos económicos de la entidad al evitar litigios prolongados.

Finalmente, el ejercicio de las acciones policivas reafirma la voluntad de garantizar la sana convivencia y el cumplimiento normativo dentro de la copropiedad, consolidando una defensa técnica integral que salvaguarda los intereses administrativos y legales de la Central Minorista.

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

 CR 5 No. 38-61 SUR LC 2249-2251

 administracion@mercaneiva-ph.com

INFORME TÉCNICO ANUAL DE GESTIÓN ÁREA DE COMUNICACIONES Y REDES SOCIALES

RESUMEN EJECUTIVO

Durante la vigencia 2025, el Área de Comunicaciones ejecutó una estrategia integral orientada al fortalecimiento del posicionamiento institucional, incremento de la visibilidad digital y apoyo al dinamismo comercial de la plaza de los opitas.

La gestión permitió un crecimiento sostenido en indicadores digitales, mayor interacción ciudadana y una contribución directa al aumento de la afluencia en temporadas estratégicas como los Madrugones que se ejecutaron los últimos tres meses del año pasado.

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS 2025

- Incrementar la visibilidad digital.
- Mejorar la percepción institucional en canales digitales.
- Aumentar la interacción con la comunidad.
- Apoyar campañas comerciales en temporadas clave.
- Gestión de Comunicaciones Institucionales.

RESULTADOS – RELACIONAMIENTO CON MEDIOS DE COMUNICACIÓN

Durante la vigencia se fortaleció de manera estratégica el relacionamiento con medios locales, consolidando la presencia institucional de Mercaneiva en la agenda informativa del territorio.

Gestión realizada:


- Más de cinco (5) intervenciones en medios radiales locales, con la participación del administrador, Sebastián Urueña, abordando temas relacionados con temporadas comerciales, gestión administrativa, campañas institucionales y proyección estratégica de la plaza.
- Más de diez (10) transmisiones en vivo y cubrimientos periodísticos realizados por medios locales durante temporadas comerciales específicas (Semana Santa, mitad de año, festividades regionales, madrugones, aniversario y temporada decembrina).

Impacto institucional:

- Incremento de la visibilidad pública de la gestión administrativa.
- Posicionamiento de Mercaneiva como actor económico relevante en la ciudad.
- Fortalecimiento de la confianza ciudadana mediante vocería directa y transparente.
- Mayor flujo de visitantes en temporadas promocionadas.
- Consolidación de una relación activa y permanente con medios de comunicación locales.

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

 CR 5 No. 38-61 SUR LC 2249-2251

 administracion@mercaneiva-ph.com

La estrategia de relacionamiento permitió no solo ampliar la exposición mediática, sino también proyectar liderazgo institucional, dinamismo comercial y capacidad organizativa ante la opinión pública.

RESULTADOS – PRODUCCIÓN AUDIOVISUAL Y GRÁFICA

Durante la vigencia se consolidó una estrategia de producción audiovisual y gráfica orientada a fortalecer el posicionamiento institucional, dinamizar la promoción comercial y proyectar una imagen moderna y organizada de Mercaneiva.

Gestión ejecutada:

- Más de 40 piezas gráficas diseñadas, destinadas a campañas comerciales, temporadas especiales, eventos institucionales, promoción de comerciantes y comunicación interna.
- Más de 60 videos producidos, incluyendo contenido promocional, institucional, testimoniales de comerciantes, campañas educativas y cobertura de actividades estratégicas.
- Más de 10 sesiones fotográficas comerciales, orientadas a la actualización del banco de imágenes institucional y a la visibilización profesional de productos y comerciantes.
- 100% de cobertura audiovisual de eventos institucionales, garantizando registro, difusión y memoria digital de las actividades desarrolladas.

Impacto estratégico:

- Fortalecimiento de la identidad visual institucional.
- Incremento del alcance y engagement en redes sociales gracias al uso intensivo de formatos audiovisuales.
- Mejora en la percepción ciudadana sobre organización, frescura y dinamismo comercial.
- Generación de contenido estratégico reutilizable para campañas futuras.
- Profesionalización de la imagen pública de la plaza y sus comerciantes.


La producción audiovisual y gráfica se consolidó como uno de los principales activos comunicacionales de la entidad, permitiendo no solo informar, sino también persuadir, posicionar y dinamizar la actividad comercial de la plaza.

RESULTADOS – GESTIÓN EN REDES SOCIALES

Durante la vigencia se implementó una estrategia estructurada de posicionamiento digital basada en contenido audiovisual dinámico, campañas segmentadas y pauta estratégica, con una inversión total de \$4.800.000 COP, equivalente a un promedio mensual de \$400.000 COP.

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA “MERCANEIVA”

 3168341085  6088501722

 CR 5 No. 38-61 SUR LC 2249-2251

 administracion@mercaneiva-ph.com

Esta inversión permitió optimizar el alcance, fortalecer la visibilidad institucional y consolidar el crecimiento orgánico de las comunidades digitales.

CRECIMIENTO DE COMUNIDAD

- Facebook

Seguidores iniciales: 1.594

Seguidores finales: 3.084

Crecimiento anual: +1.490 seguidores

Incremento superior al 50% respecto al año anterior.

Este resultado evidencia consolidación de audiencia y mayor interés ciudadano en la información institucional y comercial.

- Instagram

Seguidores iniciales: 75

Seguidores finales: 3.203

Crecimiento anual: +3.128 seguidores

Incremento superior al 4.000%, representando una expansión exponencial del canal.

Instagram se convirtió en el canal de mayor crecimiento estratégico, posicionándose como plataforma clave para contenido audiovisual y promoción comercial.

ALCANCE Y CONSUMO DE CONTENIDO

+1.991.814 visualizaciones acumuladas en el año. Reproducciones concentradas principalmente en formatos de reels e historias. Alto desempeño de contenido promocional y cobertura de temporadas comerciales. Este volumen de visualizaciones demuestra un posicionamiento digital masivo con una inversión moderada, reflejando eficiencia en la segmentación de pauta y pertinencia del contenido.

RESULTADOS CUBRIMIENTOS MADRUGONES


Madrugones: octubre, noviembre y diciembre.

(Piezas por Madrugón)

- Spot central
- Promociones de comerciantes
- Historias con desarrollo jornadas
- Memorias de actividades e impacto

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

 CR 5 No. 38-61 SUR LC 2249-2251

 administracion@mercaneiva-ph.com

ESTRATEGIA DE DIGITALIZACIÓN COMERCIAL – APP “DONDE HAY”

Con el objetivo de fortalecer la competitividad de los comerciantes en el entorno digital, Mercaneiva implementó la vinculación a la aplicación “Donde Hay”, como herramienta tecnológica para la visibilización de la oferta comercial de la plaza.

La aplicación opera como un canal facilitador de comunicación directa, no como intermediario comercial, permitiendo que los compradores contacten directamente a los comerciantes. Su funcionalidad incluye la exhibición digital de productos, actualización de portafolios y la articulación con servicio de domiciliarios cuando el cliente lo requiere, fortaleciendo así la capacidad de respuesta y ampliando el alcance de ventas.

Resultados alcanzados:


- 40 comerciantes inscritos en la plataforma durante la primera fase de implementación.
- Cobertura del 100% del valor de inscripción por parte de la administración durante seis (6) meses, eliminando barreras económicas de acceso.
- Acompañamiento integral en:
 - Construcción de imagen comercial digital.
 - Creación y optimización de perfiles.
 - Estrategias básicas de promoción dentro de la aplicación.
 - Incremento en oportunidades de contacto directo entre comerciantes y compradores.
- Avance en el proceso de transformación digital de la plaza.

Impacto estratégico:

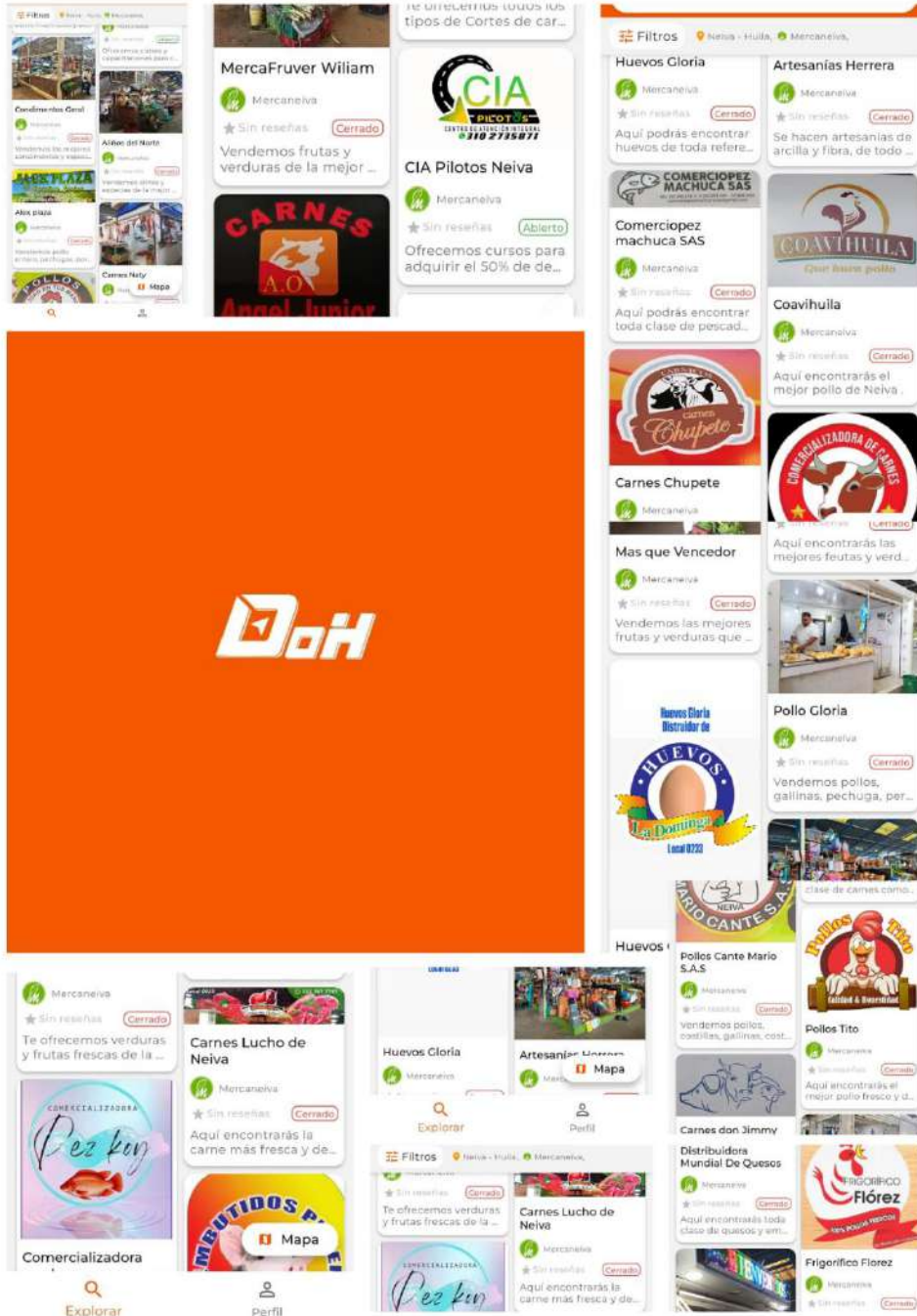
- ✓ Modernizar los canales de comercialización sin perder la relación directa comerciante–cliente.
- ✓ Ampliar el mercado potencial más allá de la visita física a la plaza.
- ✓ Fortalecer la imagen institucional como entidad que impulsa innovación y competitividad.
- ✓ Reducir la brecha digital en comerciantes tradicionales.

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA “MERCANEIVA”

 3168341085  6088501722

 CR 5 No. 38-61 SUR LC 2249-2251

 administracion@mercaneiva-ph.com



CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

📞 3168341085 📞 6088501722

📍 CR 5 No. 38-61 SUR LC 2249-2251

✉️ administracion@mercaneiva-ph.com

ACTUALIZACIÓN Y FORTALECIMIENTO DEL PORTAL WEB INSTITUCIONAL

Durante la vigencia se ejecutó un proceso integral de actualización del portal web institucional de Mercaneiva, con el propósito de optimizar la experiencia de usuario, modernizar la imagen digital y consolidar la plataforma como herramienta estratégica de información y relacionamiento institucional.

ACCIONES IMPLEMENTADAS:

- Actualización completa de contenidos informativos.
- Renovación del material fotográfico institucional, incorporando imágenes actuales y de alta calidad que reflejan organización, frescura y dinamismo comercial.
- Reestructuración de la oferta comercial por zonas de la plaza, facilitando la navegación y consulta segmentada de productos.
- Organización técnica de la información institucional y administrativa.

RESULTADOS ALCANZADOS:

- Mejora en la presentación visual y coherencia gráfica del portal.
- Mayor claridad en la estructura de contenidos.
- Optimización del acceso a información comercial por sectores (cárnicos, frutas y verduras, abarrotes, comidas preparadas, entre otros).
- Fortalecimiento de la transparencia institucional mediante la publicación actualizada de: Documentos administrativos, actas de asamblea general, Informes institucionales y compromisos y lineamientos organizacionales.

IMPACTO ESTRATÉGICO:


La actualización del portal web posiciona a Mercaneiva con una imagen digital moderna, organizada y competitiva, proyectando confianza ante:

- Aliados estratégicos nacionales.
- Entidades públicas y privadas.
- Inversionistas potenciales.
- Organizaciones interesadas en generar alianzas comerciales o institucionales.

El portal web se consolida como la principal carta de presentación digital de la entidad, fortaleciendo la reputación institucional y preparando a Mercaneiva para escenarios de relacionamiento más formales y estratégicos.

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

 CR 5 No. 38-61 SUR LC 2249-2251

 administracion@mercaneiva-ph.com

PROYECCIONES 2026

- Incrementar alcance anual en 20%.
- Implementar pauta segmentada por barrios.
- Crear programa "Embajadores de la Plaza".
- Fortalecer estrategia audiovisual.

Para concluir, el informe argumenta con éxito que la administración actual ha salvaguardado el patrimonio de los propietarios, dotando a la institución de las herramientas digitales, legales y físicas necesarias para liderar el comercio minorista en el Huila.

Atentamente,




JUAN SEBASTIAN URUEÑA MEDINA

REPRESENTANTE LEGAL

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

 CR 5 No. 38-61 SUR LC 2249-2251

 administracion@mercaneiva-ph.com