

**ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS No.15
CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"
Nit. No. 901.302.237-3**

Fecha: 30 de marzo de 2026

Hora: 9:00 a.m. (Primera convocatoria)

Lugar: Instalaciones del CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA", Puerta No. 04.

Tipo de Asamblea: Ordinaria Presencial (Artículo 40, Ley 675 de 2001)


1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

El señor administrador, Juan Sebastián Urueña Medina, da apertura a la Asamblea Ordinaria. Solicita indicar el quórum presente con el siguiente resultado:

LOCAL	COEFICIENTE	NOMBRE	APELLIDOS	TIPO DOCUMENTO	NÚMERO DOCUMENTO	PARTICIPÓ	VOTO(S)	CALIDAD
1036	0.0265	DEISY	PINTO	CC	36311165	SÍ	PRESENTE	APODERADO
2274	0.1813	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	PRESENTE	APODERADO
23	0.0499	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	PRESENTE	PROPIETARIO
2245	0.1813	NORMAN GABRIEL	JIMENEZ	CC	17658170	SÍ	PRESENTE	APODERADO
2256	0.1496	FRANCY MILENA	LAGUNA ZAPATA	CC	1075229979	SÍ	PRESENTE	APODERADO
2148	0.0553	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	PRESENTE	APODERADO
78	0.0499	OSCAR	FLOREZ RUEDA	CC	7713875	SÍ	PRESENTE	APODERADO
2252A	0.0496	JESUS	MÉNDEZ ARTUNDUAGA	CC	83230125	SÍ	PRESENTE	APODERADO
116	0.032	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	PRESENTE	APODERADO
219	0.0274	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	PRESENTE	APODERADO
917	0.092	CRISTIAN	VILLARREAL	CC	1075209078	SÍ	PRESENTE	APODERADO
182	0.0343	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	PRESENTE	APODERADO
925	0.0332	FELISA	HERRERA	CC	36166984	SÍ	PRESENTE	PROPIETARIO
77	0.0499	OSCAR	FLOREZ RUEDA	CC	7713875	SÍ	PRESENTE	APODERADO
110	0.0343	OSCAR	FLOREZ RUEDA	CC	7713875	SÍ	PRESENTE	APODERADO
53	0.0499	GERMAN	QUINTERO	CC	7733342	SÍ	PRESENTE	PROPIETARIO
2555	0.0225	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	PRESENTE	APODERADO
218	0.0274	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	PRESENTE	APODERADO
17	0.0499	PROCESADORA Y COMERCIALIZADORA DE LOS	SAS	NIT	813002109	SÍ	PRESENTE	PROPIETARIO

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085
  6088501722


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

 administracion@mercaneiva-ph.com

		AVICULTORES DEL HUILA						
5	0.0499	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	PRESENTE	PROPIETARIO
62	0.1496	OSCAR	FLOREZ RUEDA	CC	7713875	SÍ	PRESENTE	APODERADO
65	0.0499	OSCAR	FLOREZ RUEDA	CC	7713875	SÍ	PRESENTE	APODERADO
2351	0.1209	JUAN CARLOS CEDEÑO MEDINA EL TABLON S.A.S.		NIT	901845956	SÍ	PRESENTE	PROPIETARIO
79	0.0499	OSCAR	FLOREZ RUEDA	CC	7713875	SÍ	PRESENTE	APODERADO
2232	0.0351	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	PRESENTE	APODERADO
2149	0.0351	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	PRESENTE	APODERADO
1070	0.0482	MARINA	ARCINIEGA	CC	32001465	SÍ	PRESENTE	APODERADO
926	0.0332	FELISA	HERRERA	CC	36166984	SÍ	PRESENTE	PROPIETARIO
2348	0.1208	JUAN CARLOS CEDEÑO MEDINA EL TABLON S.A.S.		NIT	901845956	SÍ	PRESENTE	PROPIETARIO
478	0.0107	CARMEN HELENA	PEREZ PEREZ	CC	36069762	SÍ	PRESENTE	PROPIETARIO
52	0.0499	GERMAN	QUINTERO	CC	7733342	SÍ	PRESENTE	PROPIETARIO
18	0.0499	PROCESADORA Y COMERCIALIZADORA DE LOS AVICULTORES DEL HUILA	SAS	NIT	813002109	SÍ	PRESENTE	APODERADO
2173	0.0553	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	PRESENTE	APODERADO
2252	0.0877	JESUS	MÉNDEZ ARTUNDUAGA	CC	83230125	SÍ	PRESENTE	APODERADO
410	0.0281	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	PRESENTE	APODERADO
2235	0.1495	GUILLERMO	GARZON	CC	12099899	SÍ	PRESENTE	PROPIETARIO
2244	0.1813	NORMAN GABRIEL	JIMENEZ	CC	17658170	SÍ	PRESENTE	PROPIETARIO
411	0.0234	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	PRESENTE	APODERADO
148	0.0329	MANUEL	PAREDES	CC	2931753	SÍ	PRESENTE	PROPIETARIO
412	0.0332	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	PRESENTE	APODERADO
2501	0.1123	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	PRESENTE	APODERADO
43	0.0499	GERMAN	QUINTERO	CC	7733342	SÍ	PRESENTE	APODERADO
1043	0.0265	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	PRESENTE	APODERADO
36	0.0498	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	PRESENTE	APODERADO
35	0.0498	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	PRESENTE	PROPIETARIO
59	0.0499	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	PRESENTE	APODERADO
1061	0.0265	CARLOS	ANGEL	CC	19159555	SÍ	PRESENTE	APODERADO

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

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

 administracion@mercaneiva-ph.com

11	0.0499	CARLOS	MOLINA LEYTON JUAN	CC	83088007	SÍ	PRESENTE	PROPIETARIO
2175	0.0351	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	PRESENTE	APODERADO
12	0.0499	CARLOS	MOLINA LEYTON JUAN	CC	83088007	SÍ	PRESENTE	PROPIETARIO
119	0.1373	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	PRESENTE	APODERADO
121	0.032	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	PRESENTE	APODERADO
2554	0.0225	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	PRESENTE	APODERADO
2371	0.0178	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	PRESENTE	APODERADO
2509	4.7256	PROCESADORA Y COMERCIALIZADORA DE LOS AVICULTORES DEL HUILA	SAS	NIT	813002109	SÍ	PRESENTE	PROPIETARIO
563 LC	12,094	LUIS FERNANDO	BEDOYA	CC	16604353	SÍ	PRESENTE	APODERADO
2238	0.1496	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	PRESENTE	APODERADO
1545 LC	35.8576	MUNICIPIO DE NEIVA	NEIVA - HUILA	NIT	891180009	SÍ	PRESENTE	PROPIETARIO
55	0.0499	GERMAN	QUINTERO	CC	7733342	SÍ	PRESENTE	APODERADO
916	0.0337	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	PRESENTE	APODERADO
211	0.0686	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	PRESENTE	APODERADO
34	0.0499	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	PRESENTE	PROPIETARIO
32	0.0499	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	PRESENTE	PROPIETARIO
16	0.0499	PROCESADORA Y COMERCIALIZADORA DE LOS AVICULTORES DEL HUILA	SAS	NIT	813002109	SÍ	PRESENTE	PROPIETARIO
924	0.0332	FELISA	HERRERA	CC	36166984	SÍ	PRESENTE	PROPIETARIO
2176	0.0351	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	PRESENTE	APODERADO
2483	0.4493	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	PRESENTE	APODERADO
2271	0.1811	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	PRESENTE	APODERADO
37	0.0499	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	PRESENTE	APODERADO
24	0.0498	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	PRESENTE	APODERADO
493	0.0215	MARTHA	DEVIA	CC	55155046	SÍ	PRESENTE	PROPIETARIO
120	0.032	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	PRESENTE	APODERADO
107	0.0343	OSCAR	FLOREZ RUEDA	CC	7713875	SÍ	PRESENTE	APODERADO
1828	0.0268	LEIDY	GOMEZ	CC	1110530876	SÍ	PRESENTE	APODERADO
130	0.0343	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	PRESENTE	APODERADO
217	0.0206	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	PRESENTE	APODERADO

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

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

 administracion@mercaneiva-ph.com

252	0.0274	MARTHA	DEVIA	CC	55155046	SÍ	PRESENTE	PROPIETARIO
2247	0.1676	JESUS	MÉNDEZ ARTUNDUAGA	CC	83230125	SÍ	PRESENTE	APODERADO
2273	0.228	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	PRESENTE	APODERADO
2349	0.1425	JUAN CARLOS CEDEÑO MEDINA EL TABLON S.A.S.		NIT	901845956	SÍ	PRESENTE	PROPIETARIO
22	0.0499	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	PRESENTE	PROPIETARIO
205	0.0309	MARTHA	DEVIA	CC	55155046	SÍ	PRESENTE	PROPIETARIO
2253	0.0877	JESUS	MÉNDEZ ARTUNDUAGA	CC	83230125	SÍ	PRESENTE	APODERADO
180	0.0343	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	PRESENTE	APODERADO
76	0.0499	OSCAR	FLOREZ RUEDA	CC	7713875	SÍ	PRESENTE	APODERADO
2212	0.0351	EULALIA	GARCIA	CC	36150973	SÍ	PRESENTE	PROPIETARIO
224	0.0274	OSCAR	FLOREZ RUEDA	CC	7713875	SÍ	PRESENTE	APODERADO
9	0.0499	CARLOS	MOLINA LEYTON JUAN	CC	83088007	SÍ	PRESENTE	PROPIETARIO
2261	0.2515	JESUS	MÉNDEZ ARTUNDUAGA	CC	83230125	SÍ	PRESENTE	APODERADO
42	0.0499	GERMAN	QUINTERO	CC	7733342	SÍ	PRESENTE	APODERADO
2504	0.1123	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	PRESENTE	APODERADO
2174	0.0351	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	PRESENTE	APODERADO
2172	0.0351	MANUEL	PAREDES	CC	2931753	SÍ	PRESENTE	PROPIETARIO
181	0.0343	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	PRESENTE	APODERADO
492	0.0234	MARTHA	DEVIA	CC	55155046	SÍ	PRESENTE	PROPIETARIO
2150	0.0351	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	PRESENTE	APODERADO
33	0.0499	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	PRESENTE	PROPIETARIO
2177	0.0351	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	PRESENTE	APODERADO

Con un quórum presente de 60.8713%, se declara quórum suficiente para deliberar y decidir.


2. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

El administrador procede a leer el orden del día completo:

1. Llamado a lista y verificación del quórum.
2. Aprobación del orden del día.
3. Elección de presidente y secretario de la Asamblea.
4. Elección del comité de verificación del acta de la asamblea.
5. Presentación, aprobación de los estados financieros y la ejecución presupuestal del año 2025.
6. Informe de gestión de la administración.
7. Elección de Administrador.

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

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

 administracion@mercaneiva-ph.com

8. Elección de Revisor Fiscal.
9. Presentación, aprobación del plan de aprovechamiento de zonas comunes y varios.
10. Aprobación aumento de tarifa de cobro de expensas del año 2026.
11. Presentación, aprobación del presupuesto del año 2026.
12. Autorización para la actualización del Reglamento de Propiedad Horizontal, únicamente su articulado.
13. Presentación, aprobación e implementación de proyecto solar. Autorización para uso de transformador y cubierta.
14. Propositiones y varios.

El orden del día es aprobado por unanimidad.

3. ELECCIÓN DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

El administrador indica que se debe elegir presidente y secretario de la asamblea. Se recuerda que, según el reglamento de propiedad horizontal, el secretario de la asamblea ordinaria automáticamente es el administrador de la copropiedad.

Postulación para presidente: El alcalde de Neiva (o su delegado) es postulado como presidente.

Se aprueba al alcalde como presidente de la asamblea por unanimidad.

El presidente electo asume la conducción de la asamblea.

4. ELECCIÓN DEL COMITÉ DE VERIFICACIÓN DEL ACTA DE LA ASAMBLEA

El presidente de la asamblea procede entonces a la elección del comité de verificación del acta de la asamblea. Tres (3) personas quienes se postularían o podrían hacer parte de este comité para verificar las actas de la asamblea.

Personas postuladas y aceptadas:

- Mario Linares, local 0119.
- Giovanni Ipuz Fierro, local 0192.
- Ramón Andrés Pérez, local 2234.

Queda elegido el comité de 3 integrantes por unanimidad.


5. PRESENTACIÓN, APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y LA EJECUCIÓN PRESUPUESTAL DEL AÑO 2025

Antes de la presentación formal, el alcalde de Neiva (actuando como presidente de la asamblea) toma la palabra para contextualizar a los copropietarios sobre la situación financiera heredada por la administración anterior. Expone lo siguiente:

- La administración anterior tenía contratada a Mercasur para administrar la central minorista, generando una deuda cercana a los \$3.000 millones de pesos.
- Mediante cruces de cuentas, la deuda se redujo a \$750 millones, debidamente soportados.
- Mercasur demandó y embargó las cuentas de MERCANEIVA durante 8 meses.
- Se pactó un plan de pagos: primera cuota de \$200 millones y cuotas mensuales de \$25 millones.

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

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

 administracion@mercaneiva-ph.com

- Adicionalmente, se encontró una deuda por pavimentación de la carrera segunda (vía municipal) por más de \$500 millones, de los cuales quedaban \$225 millones por pagar, también con cuotas de \$24 millones mensuales.
- Actualmente se pagan \$49 millones mensuales en total por estas dos deudas.
- El alcalde también mencionó un caso aparte: la Alcaldía anterior giró \$6.000 millones a Mercasur por unos locales, dinero que fue desviado a un particular y los locales nunca fueron entregados al municipio.

Luego, la contadora Dayana Huergo presenta los estados financieros de la vigencia 2025:

Ingresos:

- Cuotas de administración: \$2.253 millones aproximadamente.
- Intereses de cuotas de administración (proceso contra Global): \$1.123 millones (se recibieron 82 locales comerciales en pago).
- Total ingresos 2025: \$3.394 millones (incremento de \$1.134 millones frente a 2024).

Gastos operacionales:

- Total: \$1.783 millones (disminución de \$81 millones frente a 2024).
- Gastos de personal: \$898 millones.
- Honorarios (contador, revisor fiscal, asesoría jurídica): \$239 millones.
- Arrendamientos (oficinas de administración): \$18.994.000.
- Cuota de administración de dichos locales: \$6.457.000.
- Seguros: \$32.665.000.
- Servicios (aseo, vigilancia, energía, fumigación): \$299 millones.
- Mantenimiento y reparación: \$92.319.000 (cubiertas, delimitación parqueadero, cuarto de monitoreo, cámaras de seguridad).

Ingresos no operacionales: \$192 millones (parqueaderos, arrendamientos, vendedores externos, reintegros varios).

Gastos no operacionales: \$8.874.000 (4x1000, comisiones bancarias).

Gastos extraordinarios: \$1.177 millones (incluye \$750 millones de la transacción con Mercasur, \$225 millones de la pavimentación, y honorarios del proceso contra Global).

Resultado del ejercicio: Excedentes de \$618 millones.

Activos a 31 de diciembre de 2025:

- Saldo en bancos y caja: \$47 millones.
- Cartera (deudores por cuotas de administración): \$2.321 millones (disminución de \$568 millones frente a 2024). Los principales deudores: Global (\$1.830 millones), Mercasur (\$214 millones), Aldesa (\$36 millones).


Anticipos y avances: se regularizó una planta eléctrica por \$60 millones y se depuraron otros anticipos.

Propiedad, planta y equipo: \$1.268 millones (incluye los 82 locales recibidos de Global).

- Total activos: \$3.168 millones.

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

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

 administracion@mercaneiva-ph.com

Pasivos a 31 de diciembre de 2025:

Costos y gastos por pagar: \$718 millones.

Deuda con Mercasur: \$425 millones (del total de \$750 millones, ya pagados \$325 millones).

Deuda con Gustavo Paredes (pavimentación): \$120 millones.

Impuestos (retención, IVA, ICA): pagados en enero de 2026.

Cesantías, intereses y vacaciones: pagados en enero/febrero de 2026.

Ingresos recibidos para terceros (Municipio de Neiva): \$193 millones (se paga mediante descuento mensual de \$8.064.000 de la cuota de administración del municipio).

- Total pasivos: \$1.171 millones (disminución de \$474 millones).

Patrimonio:

Excedentes del ejercicio 2025: \$618 millones.

Excedentes acumulados: \$1.478 millones.

- Patrimonio total: \$2.096 millones.

Intervención del administrador: Complementa la ejecución presupuestal, destacando:

Los \$1.123 millones por intereses corresponden a los 82 locales recibidos de Global.

Los ingresos por parqueadero pasaron de \$36 millones presupuestados a \$75 millones ejecutados.

Los aprovechamientos (zonas comunes) pasaron de \$52 millones a \$118 millones.

Gastos de personal no llegaron al 100% porque durante 8 meses de embargo no se contrataron vacantes.

Se reconocieron dominicales, festivos y recargos nocturnos al personal operativo.

Se pagó póliza de seguros por primera vez en 26 años (\$32.665.000). Se reclamó por un vendaval del 8 de marzo de 2026, con avalúo positivo por más de \$60 millones.

Se justificaron las diferencias en servicios públicos (agua en negociación con Empresas Públicas, energía por \$84.870.000, etc.).

Se reconoció al personal operativo por realizar mantenimientos internos en lugar de contratar externos.

Intervención de una copropietaria (María Teresa): Pregunta sobre los \$1.177 millones de gastos extraordinarios, si fueron ejecutados o son deuda. El administrador aclara que corresponden a los pasivos reconocidos (Mercasur y Gustavo Paredes), de los cuales al 31 de diciembre de 2025 se habían pagado \$325 millones, quedando saldos para 2026.

Intervención del Revisor Fiscal, Alex Lozano Díaz: Presenta su dictamen, indicando que los estados financieros presentan razonablemente la situación financiera de MERCANEIVA al 31 de diciembre de 2025, de conformidad con las normas internacionales de auditoría (NIA) y el marco técnico contable. Da fe de que la administración ha llevado adecuadamente los registros y que la copropiedad está al día en sus obligaciones de seguridad social e impuestos.

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

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


 administracion@mercaneiva-ph.com

Se somete a votación la aprobación de los estados financieros y la ejecución presupuestal de 2025 así:

LOCAL	COEFICIENTE	NOMBRE	APELLIDOS	TIPO DOCUMENTO	NÚMERO DOCUMENTO	PARTICIPÓ	VOTO(S)	CALIDAD
1036	0.0265	DEISY	PINTO	CC	36311165	SÍ	SI	APODERADO
73	0.0499	YOHANNY	IPUZ	CC	7696788	SÍ	SI	APODERADO
2274	0.1813	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO
23	0.0499	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	SI	PROPIETARIO
2245	0.1813	NORMAN GABRIEL	JIMENEZ	CC	17658170	SÍ	SI	APODERADO
2148	0.0553	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	SI	APODERADO
78	0.0499	OSCAR	FLOREZ RUEDA	CC	7713875	SÍ	SI	APODERADO
116	0.032	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
941	0.0332	JHON	GUEVARA	CC	7725245	SÍ	SI	APODERADO
219	0.0274	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
2234	0.1811	RAMON ANDRES	PEREZ BONILLA	CC	1075315743	SÍ	NO	APODERADO
917	0.092	CRISTIAN	VILLARREAL	CC	1075209078	SÍ	SI	APODERADO
531	0.0222	CINDY PAOLA	TORRES JIMENEZ	CC	1104130168	SÍ	SI	PROPIETARIO
182	0.0343	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
925	0.0332	FELISA	HERRERA	CC	36166984	SÍ	SI	PROPIETARIO
77	0.0499	OSCAR	FLOREZ RUEDA	CC	7713875	SÍ	SI	APODERADO
110	0.0343	OSCAR	FLOREZ RUEDA	CC	7713875	SÍ	SI	APODERADO
53	0.0499	GERMAN	QUINTERO	CC	7733342	SÍ	SI	PROPIETARIO
2555	0.0225	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
218	0.0274	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
5	0.0499	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	SI	PROPIETARIO
62	0.1496	OSCAR	FLOREZ RUEDA	CC	7713875	SÍ	SI	APODERADO
940	0.0332	JHON	GUEVARA	CC	7725245	SÍ	SI	APODERADO
65	0.0499	OSCAR	FLOREZ RUEDA	CC	7713875	SÍ	SI	APODERADO
25	0.0449	EDUARDO	LARA LUIS	CC	12119535	SÍ	SI	PROPIETARIO
79	0.0499	OSCAR	FLOREZ RUEDA	CC	7713875	SÍ	SI	APODERADO
188	0.0343	YOHANNY	IPUZ	CC	7696788	SÍ	SI	APODERADO
2232	0.0351	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	SI	APODERADO

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722


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

 administracion@mercaneiva-ph.com

2149	0.0351	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	SI	APODERADO
1070	0.0482	MARINA	ARCINIEGA	CC	32001465	SÍ	SI	APODERADO
926	0.0332	FELISA	HERRERA	CC	36166984	SÍ	SI	PROPIETARIO
478	0.0107	CARMEN HELENA	PEREZ PEREZ	CC	36069762	SÍ	SI	PROPIETARIO
52	0.0499	GERMAN	QUINTERO	CC	7733342	SÍ	SI	PROPIETARIO
2173	0.0553	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO
410	0.0281	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
99	0.0309	YOHANNY	IPUZ	CC	7696788	SÍ	SI	APODERADO
0446Y	0.0082	WILLIAM	SILVA HORTA	CC	7689161	SÍ	SI	PROPIETARIO
26	0.0499	EDUARDO	LARA LUIS	CC	12119535	SÍ	SI	PROPIETARIO
72	0.0449	YOHANNY	IPUZ	CC	7696788	SÍ	SI	APODERADO
2244	0.1813	NORMAN GABRIEL	JIMENEZ	CC	17658170	SÍ	SI	PROPIETARIO
411	0.0234	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
148	0.0329	MANUEL	PAREDES	CC	2931753	SÍ	SI	PROPIETARIO
412	0.0332	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
2501	0.1123	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO
192	0.0343	YOHANNY	IPUZ	CC	7696788	SÍ	SI	PROPIETARIO
43	0.0499	GERMAN	QUINTERO	CC	7733342	SÍ	SI	APODERADO
1043	0.0265	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
36	0.0498	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
35	0.0498	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	SI	PROPIETARIO
59	0.0499	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
1061	0.0265	CARLOS	ANGEL	CC	19159555	SÍ	SI	APODERADO
11	0.0499	CARLOS	MOLINA LEYTON JUAN	CC	83088007	SÍ	SI	PROPIETARIO
2175	0.0351	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO
12	0.0499	CARLOS	MOLINA LEYTON JUAN	CC	83088007	SÍ	SI	PROPIETARIO
119	0.1373	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
121	0.032	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
2554	0.0225	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
2371	0.0178	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	SI	APODERADO
2238	0.1496	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	SI	APODERADO

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722


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

 administracion@mercaneiva-ph.com

1545 LC	35.8576	MUNICIPIO DE NEIVA	NEIVA - HUILA	NIT	891180009	SÍ	SI	PROPIETARIO
534	0.0222	CINDY PAOLA	TORRES JIMENEZ	CC	1104130168	SÍ	SI	PROPIETARIO
55	0.0499	GERMAN	QUINTERO	CC	7733342	SÍ	SI	APODERADO
916	0.0337	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
2233	0.228	ORLANDO	LIZ	CC	12207280	SÍ	SI	APODERADO
211	0.0686	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
0446X	0.0082	WILLIAM	SILVA HORTA	CC	7689161	SÍ	SI	PROPIETARIO
34	0.0499	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	SI	PROPIETARIO
32	0.0499	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	SI	PROPIETARIO
924	0.0332	FELISA	HERRERA	CC	36166984	SÍ	SI	PROPIETARIO
2176	0.0351	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO
2483	0.4493	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	SI	APODERADO
532	0.0222	CINDY PAOLA	TORRES JIMENEZ	CC	1104130168	SÍ	SI	PROPIETARIO
2271	0.1811	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO
37	0.0499	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
24	0.0498	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	SI	APODERADO
493	0.0215	MARTHA	DEVIA	CC	55155046	SÍ	SI	PROPIETARIO
120	0.032	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
107	0.0343	OSCAR	FLOREZ RUEDA	CC	7713875	SÍ	SI	APODERADO
1828	0.0268	LEIDY	GOMEZ	CC	1110530876	SÍ	SI	APODERADO
130	0.0343	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
939	0.0332	JHON	GUEVARA	CC	7725245	SÍ	SI	APODERADO
217	0.0206	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
481	0.0158	ADRIANA	ARIAS	CC	36302097	SÍ	SI	PROPIETARIO
252	0.0274	MARTHA	DEVIA	CC	55155046	SÍ	SI	PROPIETARIO
2273	0.228	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO
22	0.0499	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	SI	PROPIETARIO
205	0.0309	MARTHA	DEVIA	CC	55155046	SÍ	SI	PROPIETARIO
180	0.0343	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
76	0.0499	OSCAR	FLOREZ RUEDA	CC	7713875	SÍ	SI	APODERADO
2212	0.0351	EULALIA	GARCIA	CC	36150973	SÍ	SI	PROPIETARIO

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

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

 administracion@mercaneiva-ph.com

224	0.0274	OSCAR	FLOREZ RUEDA	CC	7713875	SÍ	SI	APODERADO
9	0.0499	CARLOS	MOLINA LEYTON JUAN	CC	83088007	SÍ	SI	PROPIETARIO
42	0.0499	GERMAN	QUINTERO	CC	7733342	SÍ	SI	APODERADO
2504	0.1123	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO
2174	0.0351	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO
2172	0.0351	MANUEL	PAREDES	CC	2931753	SÍ	SI	PROPIETARIO
181	0.0343	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
492	0.0234	MARTHA	DEVIA	CC	55155046	SÍ	SI	PROPIETARIO
2150	0.0351	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	SI	APODERADO
33	0.0499	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	SI	PROPIETARIO
210	0.0344	CINDY PAOLA	TORRES JIMENEZ	CC	1104130168	SÍ	SI	PROPIETARIO
2177	0.0351	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO
942	0.0332	JHON	GUEVARA	CC	7725245	SÍ	SI	APODERADO

OPCIÓN	COEFICIENTE ACUMULADO	NÚMERO DE VOTOS	PORCENTAJE	GANADORA
Si	41.4695	26	99.57%	Sí
No	0.1811	1	0.43%	No
En Blanco	0	0	0.00%	No

Aprobados con 99.57% de los votos habilitados para votar.

6. INFORME DE GESTIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN

El administrador, Juan Sebastián Urueña, presenta el informe de gestión, destacando los siguientes logros:

Gestión comercial y administrativa:


- Cobro directo del servicio de aseo a través de Ciudad Limpia.
- Póliza de seguros vigente para áreas comunes.
- Convenio con la Familia (caja de compensación) para beneficios comunitarios.
- Actividades culturales y sociales: San Pedrito, eucaristía, novenas de aguinaldos, aniversario de MERCANEIVA.
- Capacitaciones en residuos sólidos y jornadas de bienestar animal.

Infraestructura:

- Intervención de cubiertas afectadas y canales.
- Modernización de iluminación a LED.

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

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

 administracion@mercaneiva-ph.com

- Plan de movilidad (tope llantas, señalización vertical y horizontal) en alianza con Global Engineering.
- Acompañamiento a comerciantes:
- Adecuaciones de locales, carnetización, atención de solicitudes.

Limpieza y mantenimiento:

- Lavado de tanques, fumigación, succión de aguas residuales con Empresas Públicas de Neiva.
- Control de roedores y conciencia ambiental.
- Fortalecimiento comercial y sanitario:
- Primera feria de cárnicos.
- Capacitación en manipulación de alimentos y entrega de kits de salubridad.
- Aviso publicitario en ingreso de la plaza.
- Madrugones y actividades de fidelización.
- Convenio con plataforma digital "Dónde.co" para conectar comerciantes con clientes.

Gestión jurídica:

- 30 procesos activos para recuperación de cartera y defensa administrativa.
- Asesoría jurídica a copropietarios.
- Gestión durante el paro cárnico (acuerdos para evitar cierre).
- Trabajo conjunto con Secretaría de Salud municipal.

Perspectiva financiera:

- Cierre 2023: saldo negativo de \$1.250 millones.
- Cierre 2024 (llegada de la administración): positivo \$1.160 millones.
- Cierre 2025: positivo \$618 millones.
- Ingresos facturados: 2024: \$2.264 millones; 2025: \$2.553 millones (sin incremento en tarifas).
- Recaudo: 2024: \$1.629 millones; 2025: \$1.722 millones (incremento de \$93 millones).
- Cartera a 31 de diciembre de 2025: Global: \$1.831 millones; Mercasur: \$214 millones; Conaldesa: \$36 millones; otros: \$240 millones.
- Deuda de MERCANEIVA a proveedores: Mercasur: \$425 millones; servicios públicos: \$19 millones; otras obligaciones: \$274 millones; ingresos recibidos para terceros (Municipio): \$194 millones.

Activos recibidos:

- 82 locales de Global valorados en \$1.118.671.550.

Convenios administrativos:

- Alcaldía de Neiva, Familias del Huila, Ciudad Limpia, Cámara de Comercio, ASOCOV, Universidad Surcolombiana, SENA, Fenavi, Porcicultura Colombia.


Capacitaciones y jornadas:

- Feria de productos cárnicos, manipulación de alimentos, gestión de residuos sólidos, vacunación fiebre amarilla, donación de sangre.

Estrategia de madrugones:

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

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

 administracion@mercaneiva-ph.com

- Octubre 2025: inversión \$5.318.000, 802 detalles.
- Noviembre 2025: inversión \$6.539.500, 923 detalles.
- Enero 2026: inversión \$1.511.000, 90 detalles.
- Febrero 2026: inversión \$2.066.000, 128 kits.
- Total: 1.943 detalles entregados.

Aniversario MERCANEIVA:

2024: 2.178 facturas registradas, ventas por \$107.317.000.

2025: 3.000 facturas registradas, ventas superiores a \$200 millones.

Gestión operativa:

- Intervención de cubiertas (más de 2.800 m²).
- Iluminación LED por zonas oscuras.
- Reparación de fugas de agua.
- Bolsa de ferretería para mantenimientos internos por personal operativo.
- Plan de movilidad exigido por aseguradora Mapfre.

Reconocimiento de marca:

- Tótem iluminado en zona 1 y valla en zona de carga y descarga.
- Crecimiento en redes sociales: Facebook: de 1.594 a 3.084 seguidores; Instagram: de 75 a 3.486 seguidores.
- 1.991.000 visualizaciones de videos en 2025.

Proyectos futuros:

- Convenio con app "Dónde.co": 40 comerciantes inscritos, costo de inscripción cubierto por administración.
- Se proyecta que el desarrollo de la ciudad hacia el sur (proyectos de vivienda como León Aguilera, Goya, Tiziano) beneficiará a MERCANEIVA.


Intervención de un copropietario (Andrés, zona de tránsito): Señala que la zona de tránsito (escuelas, CIAS, oficinas) se siente abandonada. Critica el mal estado del parqueadero de motos (policarbonato levantado por viento, calor excesivo) y el problema recurrente con tramitadores que cobran comisiones, generan peleas, consumen alcohol y ahuyentan clientes. Propone que la administración termine los contratos de los parqueaderos externos y los administre directamente para aumentar ingresos.

Respuesta del administrador: Acepta que el parqueadero está en proceso de reclamación ante el seguro. Reconoce el problema de los tramitadores, pero indica que es un asunto comercial entre los CIAS y los tramitadores. Invita a los dueños de los CIAS a sentarse con él para acordar no pagar comisiones, lo que disolvería el problema. Aclara que su competencia es controlar embriaguez, peleas y necesidades fisiológicas en áreas comunes, y ya ha actuado al respecto.

Intervención de una copropietaria (María Teresa): Solicita que la administración tenga en cuenta la zona de locales deshabilitados (parte trasera), donde los copropietarios pagan administración sin recibir beneficios. Propone que en la modificación del reglamento se amplíe el objeto de uso de esos locales (ej. bodegas).

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

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

 administracion@mercaneiva-ph.com

Respuesta del administrador: Toma nota. Indica que el municipio está gestionando un acuerdo de ley para enajenar sus locales (venta o arrendamiento), lo que podría dinamizar esa zona.

Informe jurídico (Andrés Peña):

- Explica que la copropiedad tiene 30 procesos contra copropietarios morosos.
- Caso Global: se embargaron 82 locales que ahora son activos de MERCANEIVA. Se inició un nuevo proceso ejecutivo para recuperar los 122 locales restantes (más de 200 locales en total).
- Contrato de transacción con Mercasur: se logró reducir de más de \$3.000 millones a \$750 millones, evitando la pérdida de los 82 locales.
- Otro contrato de transacción por pavimentación de carrera segunda: \$225 millones.
- Transacción con el municipio de Neiva: se devuelven \$193 millones mediante descuento mensual de \$8.064.000 en las expensas que paga el municipio.
- Se ahorraron honorarios de abogados: de \$240 millones pretendidos, se pagaron \$97 millones y se espera recuperar parte por incidente de regulación de honorarios.

7. ELECCIÓN DE ADMINISTRADOR

El presidente de la asamblea (delegado del Alcalde) propone: "Proponemos que continúe el profesional, en este caso el doctor Juan Sebastián Urueña Medina. ¿Hay algún otro postulado o alguien quiera postular a alguien? De lo contrario, sometemos a discusión y aprobación por unanimidad."

Respuesta: No hay otras postulaciones.

Se aprueba por unanimidad la reelección de Juan Sebastián Urueña Medina como administrador.

8. ELECCIÓN DE REVISOR FISCAL

El presidente de la asamblea propone: "Proponemos que continúe la revisoría fiscal, en este caso representada por el doctor Alex Lozano Díaz. Sometemos a discusión para la aprobación que sea por unanimidad."

Aprobado por unanimidad.

9. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PLAN DE APROVECHAMIENTO DE ZONAS COMUNES Y VARIOS

El administrador presenta el plan de aprovechamiento, que incluye:


- Cobro a vendedores externos fijos y por día.
- Alquiler de espacios para stands publicitarios.
- Alquiler de parqueaderos (zona 1, zona 17, playa de exhibición).
- Cobro de vehículos, motocicletas, furgones que pernoctan, zona de pesquera.

Intervención de una copropietaria (Natalia): Manifiesta su preocupación por que la votación se esté realizando por unanimidad sin verificar el porcentaje de votos a través del sistema InJaus. Solicita que se respete el reglamento de la asamblea para evitar futuras demandas, ya que hay personas con voz pero sin voto (morosos).

Respuesta del asesor jurídico (Andrés Peña): Explica que las decisiones por unanimidad ante el silencio son válidas. No obstante, aclara que el sistema InJaus refleja el porcentaje de votos de quienes están habilitados (paz y salvo).

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

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

 administracion@mercaneiva-ph.com

Intervención de un copropietario (Óscar): Pregunta si los vendedores externos ubicados en la puerta de MERCANEIVA (entre Surabastos y MERCANEIVA) son considerados externos, ya que según los planos no hay locales allí.

Respuesta del administrador: Aclara que esas personas son copropietarias con locales en ese sector. No se les cobra como externos.

Aclaración de la tesorera de administración (Vanesa): Todos los comerciantes externos (sin local) pagan permiso en administración. Actualmente hay dos por venta de rifas: Encenover Zapata y Carlos Piamba, ambos pagan cumplidamente.

Intervención de un copropietario: Pregunta si el plan de aprovechamiento tiene incrementos en parqueaderos.


Respuesta del administrador: No, continúa igual, sin incrementos.

Se abre votación por el sistema así:

LOCAL	COEFICIENTE	NOMBRE	APELLIDOS	TIPO DOCUMENTO	NÚMERO DOCUMENTO	PARTICIPÓ	VOTO(S)	CALIDAD
73	0.0499	YOHANNY	IPUZ	CC	7696788	SÍ	SI	APODERADO
2274	0.1813	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO
23	0.0499	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	SI	PROPIETARIO
2148	0.0553	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	SI	APODERADO
116	0.032	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
219	0.0274	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
917	0.092	CRISTIAN	VILLARREAL	CC	1075209078	SÍ	SI	APODERADO
531	0.0222	CINDY PAOLA	TORRES JIMENEZ	CC	1104130168	SÍ	SI	PROPIETARIO
182	0.0343	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
925	0.0332	FELISA	HERRERA	CC	36166984	SÍ	SI	PROPIETARIO
2555	0.0225	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
218	0.0274	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
17	0.0499	PROCESADORA Y COMERCIALIZADORA DE LOS AVICULTORES DEL HUILA	SAS	NIT	813002109	SÍ	SI	PROPIETARIO
5	0.0499	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	SI	PROPIETARIO
2351	0.1209	JUAN CARLOS CEDEÑO MEDINA EL TABLON S.A.S.		NIT	901845956	SÍ	SI	PROPIETARIO
188	0.0343	YOHANNY	IPUZ	CC	7696788	SÍ	SI	APODERADO
2232	0.0351	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	SI	APODERADO
2149	0.0351	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	SI	APODERADO

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

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

 administracion@mercaneiva-ph.com

1070	0.0482	MARINA	ARCINIEGA	CC	32001465	SÍ	SI	APODERADO
926	0.0332	FELISA	HERRERA	CC	36166984	SÍ	SI	PROPIETARIO
2348	0.1208	JUAN CARLOS CEDEÑO MEDINA EL TABLON S.A.S.		NIT	901845956	SÍ	SI	PROPIETARIO
478	0.0107	CARMEN HELENA	PEREZ PEREZ	CC	36069762	SÍ	SI	PROPIETARIO
18	0.0499	PROCESADORA Y COMERCIALIZADORA DE LOS AVICULTORES DEL HUILA	SAS	NIT	813002109	SÍ	SI	APODERADO
2173	0.0553	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO
410	0.0281	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
99	0.0309	YOHANNY	IPUZ	CC	7696788	SÍ	SI	APODERADO
0446Y	0.0082	WILLIAM	SILVA HORTA	CC	7689161	SÍ	SI	PROPIETARIO
72	0.0449	YOHANNY	IPUZ	CC	7696788	SÍ	SI	APODERADO
411	0.0234	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
148	0.0329	MANUEL	PAREDES	CC	2931753	SÍ	SI	PROPIETARIO
412	0.0332	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
2501	0.1123	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO
192	0.0343	YOHANNY	IPUZ	CC	7696788	SÍ	SI	PROPIETARIO
1043	0.0265	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
36	0.0498	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
35	0.0498	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	SI	PROPIETARIO
59	0.0499	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
1061	0.0265	CARLOS	ANGEL	CC	19159555	SÍ	SI	APODERADO
2175	0.0351	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO
119	0.1373	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
121	0.032	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
2554	0.0225	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
2371	0.0178	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	SI	APODERADO
2509	4.7256	PROCESADORA Y COMERCIALIZADORA DE LOS AVICULTORES DEL HUILA	SAS	NIT	813002109	SÍ	SI	PROPIETARIO
2238	0.1496	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	SI	APODERADO
1545 LC	35.8576	MUNICIPIO DE NEIVA	NEIVA - HUILA	NIT	891180009	SÍ	SI	PROPIETARIO

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722


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

 administracion@mercaneiva-ph.com

534	0.0222	CINDY PAOLA	TORRES JIMENEZ	CC	1104130168	SÍ	SI	PROPIETARIO
916	0.0337	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
2233	0.228	ORLANDO	LIZ	CC	12207280	SÍ	SI	APODERADO
211	0.0686	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
0446X	0.0082	WILLIAM	SILVA HORTA	CC	7689161	SÍ	SI	PROPIETARIO
34	0.0499	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	SI	PROPIETARIO
32	0.0499	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	SI	PROPIETARIO
16	0.0499	PROCESADORA Y COMERCIALIZADORA DE LOS AVICULTORES DEL HUILA	SAS	NIT	813002109	SÍ	SI	PROPIETARIO
924	0.0332	FELISA	HERRERA	CC	36166984	SÍ	SI	PROPIETARIO
2176	0.0351	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO
2483	0.4493	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	SI	APODERADO
532	0.0222	CINDY PAOLA	TORRES JIMENEZ	CC	1104130168	SÍ	SI	PROPIETARIO
2271	0.1811	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO
37	0.0499	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
24	0.0498	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	SI	APODERADO
493	0.0215	MARTHA	DEVIA	CC	55155046	SÍ	SI	PROPIETARIO
120	0.032	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
1828	0.0268	LEIDY	GOMEZ	CC	1110530876	SÍ	SI	APODERADO
130	0.0343	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
217	0.0206	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
481	0.0158	ADRIANA	ARIAS	CC	36302097	SÍ	SI	PROPIETARIO
252	0.0274	MARTHA	DEVIA	CC	55155046	SÍ	SI	PROPIETARIO
2273	0.228	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO
2349	0.1425	JUAN CARLOS CEDEÑO MEDINA EL TABLON S.A.S.		NIT	901845956	SÍ	SI	PROPIETARIO
22	0.0499	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	SI	PROPIETARIO
205	0.0309	MARTHA	DEVIA	CC	55155046	SÍ	SI	PROPIETARIO
180	0.0343	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
2212	0.0351	EULALIA	GARCIA	CC	36150973	SÍ	SI	PROPIETARIO
2504	0.1123	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

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

 administracion@mercaneiva-ph.com

2174	0.0351	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO
2172	0.0351	MANUEL	PAREDES	CC	2931753	SÍ	SI	PROPIETARIO
181	0.0343	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
492	0.0234	MARTHA	DEVIA	CC	55155046	SÍ	SI	PROPIETARIO
2150	0.0351	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	SI	APODERADO
33	0.0499	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	SI	PROPIETARIO
210	0.0344	CINDY PAOLA	TORRES JIMENEZ	CC	1104130168	SÍ	SI	PROPIETARIO
2177	0.0351	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO

Aprobado con el 100% de los votos habilitados.

10. APROBACIÓN DE AUMENTO DE TARIFA DE COBRO DE EXPENSAS DEL AÑO 2026

El administrador presenta la propuesta de aumento del 15% en la cuota de administración, con las siguientes justificaciones:

- Incremento del salario mínimo (23.7%).
- Pago de deudas: \$25 millones mensuales a Mercasur + \$25 millones mensuales al ingeniero Gustavo Paredes = \$50 millones mensuales.
- Incremento en vigilancia (dos unidades 24 horas): aproximadamente \$22-24 millones mensuales.
- Incremento en servicio de aseo (Ciudad Limpia): de \$6.5 a \$7.5 millones mensuales.
- Reconocimiento de horas extras, recargos nocturnos, dominicales y festivos a 19 empleados que devengan el mínimo.
- Reducción de jornada laboral a partir de julio de 2026.
- Incremento en ARL para 5 trabajadores (grado 3 y 4 por labores de riesgo y alturas).

Presenta las tablas de nuevos valores por metro cuadrado y por tarifa (Tarifa 1 y Tarifa 2) para los diferentes rangos de área de locales. También presenta incrementos para locales especiales: zona mixta comercial vitrina, hospedaje, recreación, estación de servicio (CES) y guardería.

Debate:

Intervención de un copropietario (Juan): Propone un incremento del 10% en lugar del 15%.


Intervención de una copropietaria (sector carnes): Se opone al incremento porque dificultaría atraer nuevos comerciantes a las zonas vacías. Señala que en el pasado, con pocos recursos (solo los carniceros y polleros), se sostenía la galería. Propone ningún incremento o ajustar gastos no esenciales (ej. vigilancia armada 24 horas que antes no se necesitaba). Sugiere vender los 82 locales recibidos para obtener recursos.

Intervención de un copropietario (Freddy): Propone que el incremento no supere el IPC.

Intervención de una copropietaria: Propone volver a hacer cruce de cuentas con Mercasur y, si hay que incrementar, que sea por IPC.

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

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

 administracion@mercaneiva-ph.com

Intervención del Secretario de Hacienda del municipio (Óscar Iván Leyva Bocanegra): Explica que para el municipio (que paga \$102 millones mensuales), un 15% representa \$15 millones adicionales, lo cual afecta las finanzas públicas. Sin embargo, reconoce que los gastos fijos (nómina) subieron 23% y que técnicamente la copropiedad necesita un incremento para no quebrar. Pide al administrador reconsiderar un porcentaje entre 12% y 15%. Propone 12% como posibilidad intermedia.

Intervención de una copropietaria (María Teresa): Señala que quien realmente define la votación es el municipio por su mayoría porcentual. Invita al delegado del municipio a replantear el porcentaje y sugiere IPC.

Intervención de otro copropietario: Propone 12% como porcentaje justo.

Intervención de un copropietario (mujer): Reconoce que se ha mejorado mucho y que antes los aumentos llegaban sin previo aviso. No propone un número específico, pero pide que se estudie.

Propuesta del presidente: Escuchar las conclusiones técnicas del administrador y luego someter a votación las diferentes propuestas.

Intervención final del administrador: Explica que el 15% es necesario porque MERCANEIVA solo recauda entre el 60% y 70% de lo facturado (morosidad). Si se tuviera el 100% de los ingresos, no se necesitaría aumento. Las deudas de \$50 millones mensuales (Mercasur + pavimentación) son el principal lastre. Sin esas deudas, no estaría pidiendo aumento. Propone socializar el presupuesto antes de votar.

Acuerdo del presidente: Se decide unir el punto 10 con el punto 11 (presupuesto). Primero se presentará el presupuesto 2026 y luego se votará el incremento.

11. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO DEL AÑO 2026

El administrador presenta el presupuesto 2026 con el incremento del 15%:

Ingresos:


- Cuotas de administración (100% facturado): \$2.593.150.334.
- Otros ingresos (parqueaderos, aprovechamientos): \$175.519.000.
- Total ingresos: \$2.768.668.700.

Gastos (principales rubros):

- Gastos de personal: \$1.230 millones (incremento por salario mínimo + ARL + recargos nocturnos/dominicales).
- Honorarios: revisor fiscal: \$58.880.000; asesoría jurídica: \$59.040.000; asesoría financiera (contadora): \$50.530.000; otros honorarios (marketing, auditoría): \$171.200.000.
- Arrendamientos: \$20.715.000.
- Contribuciones y afiliaciones (pago de administración de locales arrendados): \$7.426.000.
- Seguros: \$33 millones.
- Impuestos: \$67 millones (incluye predial de los 122 locales que se esperan recuperar de Global).
- Aseo y vigilancia: \$31 millones/mes aproximadamente (Ciudad Limpia: \$7.5 millones; vigilancia: \$24 millones).
- Acueducto y alcantarillado: \$60 millones (previsión para cuando se resuelva el proceso con Empresas Públicas).
- Energía: \$102 millones (incremento por costo unitario del kWh).

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

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

 administracion@mercaneiva-ph.com

- Fumigación: \$13.138.500.

Mantenimiento y reparaciones: cambio de redes eléctricas (certificación RETIE): \$100 millones; plan de emergencias y certificación bomberil; cambio a iluminación LED; reparación de fugas: \$18 millones; bolsa de ferretería: \$24 millones; mantenimiento y reparación de planta eléctrica (transferencia automática): valor incluido; reparación de cubiertas por secciones; adecuación de dos locales de los 82 recibidos para trasladar la administración (dejar de pagar arrendamiento): \$50 millones.

- Compra de activos fijos: andamio tubular certificado, curso de alturas para personal, elementos del plan de emergencias (extintores, botiquines), computador, impresora, radios de comunicación, sillas y mesas (para no alquilar en asambleas).
- Gastos legales: \$75.350.000 (escrituración de los 122 locales de Global).
- Gastos diversos (activaciones comerciales, madrugones, aniversario): \$140.610.000 (propone rifar dos motos en el próximo aniversario).
- Gastos financieros: \$12 millones.
- Gastos extraordinarios: \$1.122.000 (solo previsión mínima).
- Total gastos: \$2.768.668.701.

Intervención de una copropietaria (María Teresa): Pregunta sobre el incremento en servicios (aseo y vigilancia) de \$196 millones a \$299 millones. El administrador justifica que en 2025 solo se pagaron 3 meses de dos vigilantes (por el embargo), mientras que en 2026 serán 12 meses completos.

Intervención de un copropietario (Freddy): Sugiere reconsiderar la vigilancia armada 24 horas, pues no ha sido efectiva (ej. desórdenes después del vendaval). Propone que un portero interno podría hacer la labor más económicamente.

Intervención de una copropietaria: Pide que se cumpla estrictamente con los cursos de alturas y seguridad para el personal que realice labores riesgosas.

Intervención del ingeniero Andrés (copropietario): Pregunta cómo se negociarán los 82 locales recibidos para que no se conviertan en un gasto adicional (pago de administración de los mismos). El administrador responde que ya tienen autorización de asamblea anterior para comercializarlos (venta o arrendamiento). En cuanto a los 122 locales futuros, se espera recuperar cartera.


Acuerdo del presidente: Se decide que, dado que el punto 10 (aumento) aún no se ha votado, se votará primero el porcentaje de incremento y luego el presupuesto ajustado.

Se recogen las propuestas: 15%, 12%, 10%, IPC, 0%.

INMUEBLE	COEFICIENTE	NOMBRE	APELLIDOS	TIPO DOCUMENTO	NÚMERO DOCUMENTO	PARTICIPÓ	VOTO(S)	CALIDAD
73	0.0499	YOHANNY	IPUZ	CC	7696788	SÍ	IPC	APODERADO
2274	0.1813	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	IPC	APODERADO
23	0.0499	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	12%	PROPIETARIO
2148	0.0553	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	15%	APODERADO
116	0.032	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	12%	APODERADO
219	0.0274	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	12%	APODERADO

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

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

 administracion@mercaneiva-ph.com

917	0.092	CRISTIAN	VILLARREAL	CC	1075209078	SÍ	15%	APODERADO
531	0.0222	CINDY PAOLA	TORRES JIMENEZ	CC	1104130168	SÍ	10%	PROPIETARIO
182	0.0343	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	12%	APODERADO
925	0.0332	FELISA	HERRERA	CC	36166984	SÍ	IPC	PROPIETARIO
2555	0.0225	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	12%	APODERADO
218	0.0274	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	12%	APODERADO
5	0.0499	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	12%	PROPIETARIO
227	0.0343	ALEXANDER	OYOLA	CC	7702242	SÍ	12%	PROPIETARIO
25	0.0449	EDUARDO	LARA LUIS	CC	12119535	SÍ	15%	PROPIETARIO
2351	0.1209	JUAN CARLOS CEDEÑO MEDINA EL TABLON S.A.S.		NIT	901845956	SÍ	IPC	PROPIETARIO
188	0.0343	YOHANNY	IPUZ	CC	7696788	SÍ	IPC	APODERADO
2232	0.0351	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	15%	APODERADO
2149	0.0351	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	15%	APODERADO
1070	0.0482	MARINA	ARCINIEGA	CC	32001465	SÍ	12%	APODERADO
926	0.0332	FELISA	HERRERA	CC	36166984	SÍ	IPC	PROPIETARIO
2348	0.1208	JUAN CARLOS CEDEÑO MEDINA EL TABLON S.A.S.		NIT	901845956	SÍ	IPC	PROPIETARIO
478	0.0107	CARMEN HELENA	PEREZ PEREZ	CC	36069762	SÍ	12%	PROPIETARIO
2173	0.0553	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	IPC	APODERADO
410	0.0281	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	12%	APODERADO
131	0.0343	ALEXANDER	OYOLA	CC	7702242	SÍ	12%	PROPIETARIO
99	0.0309	YOHANNY	IPUZ	CC	7696788	SÍ	IPC	APODERADO
26	0.0499	EDUARDO	LARA LUIS	CC	12119535	SÍ	15%	PROPIETARIO
72	0.0449	YOHANNY	IPUZ	CC	7696788	SÍ	IPC	APODERADO
411	0.0234	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	12%	APODERADO
148	0.0329	MANUEL	PAREDES	CC	2931753	SÍ	10%	PROPIETARIO
412	0.0332	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	12%	APODERADO
2501	0.1123	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	IPC	APODERADO
192	0.0343	YOHANNY	IPUZ	CC	7696788	SÍ	IPC	PROPIETARIO
1043	0.0265	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	12%	APODERADO
36	0.0498	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	12%	APODERADO

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722


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

 administracion@mercaneiva-ph.com

35	0.0498	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	12%	PROPIETARIO
59	0.0499	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	12%	APODERADO
2175	0.0351	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	IPC	APODERADO
119	0.1373	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	12%	APODERADO
121	0.032	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	12%	APODERADO
2554	0.0225	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	12%	APODERADO
2371	0.0178	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	15%	APODERADO
2238	0.1496	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	15%	APODERADO
1545 LC	35.8576	MUNICIPIO DE NEIVA	NEIVA - HUILA	NIT	891180009	SÍ	12%	PROPIETARIO
534	0.0222	CINDY PAOLA	TORRES JIMENEZ	CC	1104130168	SÍ	10%	PROPIETARIO
916	0.0337	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	12%	APODERADO
2233	0.228	ORLANDO	LIZ	CC	12207280	SÍ	IPC	APODERADO
211	0.0686	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	12%	APODERADO
34	0.0499	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	12%	PROPIETARIO
32	0.0499	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	12%	PROPIETARIO
924	0.0332	FELISA	HERRERA	CC	36166984	SÍ	IPC	PROPIETARIO
2176	0.0351	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	IPC	APODERADO
2483	0.4493	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	15%	APODERADO
532	0.0222	CINDY PAOLA	TORRES JIMENEZ	CC	1104130168	SÍ	10%	PROPIETARIO
2271	0.1811	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	IPC	APODERADO
37	0.0499	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	12%	APODERADO
24	0.0498	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	12%	APODERADO
493	0.0215	MARTHA	DEVIA	CC	55155046	SÍ	IPC	PROPIETARIO
120	0.032	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	12%	APODERADO
1828	0.0268	LEIDY	GOMEZ	CC	1110530876	SÍ	IPC	APODERADO
130	0.0343	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	12%	APODERADO
217	0.0206	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	12%	APODERADO
252	0.0274	MARTHA	DEVIA	CC	55155046	SÍ	IPC	PROPIETARIO
2273	0.228	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	IPC	APODERADO
2349	0.1425	JUAN CARLOS CEDEÑO MEDINA EL TABLON S.A.S.		NIT	901845956	SÍ	IPC	PROPIETARIO

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

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

 administracion@mercaneiva-ph.com

22	0.0499	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	12%	PROPIETARIO
205	0.0309	MARTHA	DEVIA	CC	55155046	SÍ	IPC	PROPIETARIO
180	0.0343	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	12%	APODERADO
2212	0.0351	EULALIA	GARCIA	CC	36150973	SÍ	12%	PROPIETARIO
2504	0.1123	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	IPC	APODERADO
2174	0.0351	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	IPC	APODERADO
2172	0.0351	MANUEL	PAREDES	CC	2931753	SÍ	10%	PROPIETARIO
181	0.0343	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	12%	APODERADO
492	0.0234	MARTHA	DEVIA	CC	55155046	SÍ	IPC	PROPIETARIO
2150	0.0351	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	15%	APODERADO
33	0.0499	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	12%	PROPIETARIO
210	0.0344	CINDY PAOLA	TORRES JIMENEZ	CC	1104130168	SÍ	10%	PROPIETARIO
2177	0.0351	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	IPC	APODERADO

OPCIÓN	COEFICIENTE ACUMULADO	NÚMERO DE VOTOS	PORCENTAJE	GANADORA
12%	37.2732	7	92.20%	Sí
IPC	2.0194	7	5.00%	No
15%	0.9641	3	2.38%	No
10%	0.169	2	0.42%	No
En Blanco	0	0	0.00%	No

Se aprueba el 12% de incremento para las expensas de 2026.

Se somete a aprobación el presupuesto ajustado al 12% (la administración se compromete a recalcularlo y publicarlo).

Es aprobado por unanimidad.

12. AUTORIZACIÓN PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, ÚNICAMENTE SU ARTICULADO


Presentación del asesor jurídico (Andrés Peña): Explica que se propone actualizar solo la parte normativa del reglamento, no la estructural (planos, áreas comunes a privadas). Los cambios incluyen:

Actualizar el funcionamiento del Consejo de Administración conforme a la Ley 675 de 2001 y sentencias de la Corte Constitucional.

Crear y regular el Comité de Convivencia (obligatorio).

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

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

 administracion@mercaneiva-ph.com

Permitir asambleas virtuales o mixtas (presenciales y no presenciales) garantizando comunicación sucesiva y simultánea.

Adaptar el uso de áreas comunes a nuevas tecnologías (coworking, networking) para generar ingresos.

Intervención de una copropietaria (María Teresa): Pregunta si la reforma incluye la conversión de áreas comunes en áreas privadas, como ocurrió en el pasado con ventas irregulares de Mercasur.

Respuesta del asesor jurídico: No. La reforma que se está aprobando es solo normativa. La reforma estructural (modificación de planos y áreas) se haría en el futuro con estudios de arquitectura e ingeniería, y requeriría otra aprobación.

Propuesta de una copropietaria: Que se cree un comité o comisión de revisión del texto antes de someterlo a una asamblea extraordinaria.

Aceptación del presidente: Se acoge la propuesta.

Votación: Se aprueba por unanimidad autorizar la actualización del reglamento (solo articulado normativo), con la condición de que se conforme un comité de revisión previo a la asamblea extraordinaria.

13. PRESENTACIÓN, APROBACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE PROYECTO SOLAR. AUTORIZACIÓN PARA USO DE TRANSFORMADOR Y CUBIERTA

El administrador presenta el proyecto:

Propone instalar paneles solares en áreas comunes (cubiertas) para reducir el costo de energía (actualmente \$7-9 millones/mes).

Tres cotizaciones:

1. Sunyapp (empresa huilense): \$189 millones (precio por kW: \$3.000).
2. Erco (Medellín): \$367 millones (precio por kW: \$4.682).
3. Smart Solar (chilenos): entre \$197 y \$209 millones más IVA (precio por kW: \$3.150 – \$3.344).

El proyecto incluye: 100 paneles de 630 vatios, dos inversores de 30 kW, generación estimada de 6.800 kWh/mes (cobertura del 100% del consumo actual).

Ahorro mensual estimado: \$7.8 millones.

Recuperación de inversión: 2 años.

Vida útil del sistema: 25 años (paneles garantía de 25 años en generación, 12 años mecánica; inversores garantía 10 años).

Mantenimiento anual: aproximadamente \$5-7 millones (incluye limpieza con robot propio y monitoreo 24/7).

Beneficios tributarios (Ley 1715 de 2014): deducción del 33% de la inversión en renta por 15 años (sin superar el 50% de la renta cada año). Además, descuentos en predial e ICA por Acuerdo Municipal de Neiva.

Presentación de la empresa Sonyapp (Julián Berrío, Juan David Romero y Juan Pablo Fuentes):

- Explican su experiencia (más de 500 proyectos, 10 años, sede en Palermo).

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

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

 administracion@mercaneiva-ph.com

- Destacan proyectos similares en copropiedades (Centro Comercial Santa Lucía Plaza, Condominio Alto de Manzanillo, etc.).
- Muestran facturas antes y después: de \$19 millones a \$4 millones, o a cero.
- Señalan que Neiva es la única ciudad de Colombia con descuento en predial e ICA por energía solar (iniciativa de ellos).
- Aclaran que el sistema es interconectado (sin baterías). Si sobra energía, se compensa al precio de bolsa (aproximadamente \$250/kWh).

Debate:

Intervención de un copropietario (Giovanni): Pide aplazar la votación porque la prioridad debe ser pagar las deudas actuales (\$50 millones/mes) y no endeudarse más. Cuestiona la vida útil de los inversores (10 años) y el costo de reemplazo (aproximadamente \$20-25 millones cada uno, dos inversores = \$40-50 millones cada 10 años). Señala que el ahorro en energía no justifica una nueva inversión cuando hay otras necesidades urgentes.

Respuesta del administrador: Propone financiar el proyecto con un crédito a 24 meses, pagando la misma cuota que hoy se paga a Electrohuila (\$7-9 millones/mes). A los 2 años, el proyecto quedaría pagado y la energía sería prácticamente gratis. Además, el proyecto tiene un beneficio ambiental y de reconocimiento para la plaza.

Intervención del Secretario de Hacienda: Apoya el proyecto técnicamente y confirma los beneficios tributarios. Recomienda estudiarlo, pero reconoce que es una inversión rentable.

Intervención de un copropietario: Pregunta si los 82 locales de MERCANEIVA podrían acogerse a los beneficios tributarios.

Respuesta del Secretario de Hacienda: Los beneficios aplican para la persona jurídica que haga la inversión (la copropiedad). Cada copropietario que haga su propio proyecto individual también tendría beneficios.

Intervención de un copropietario: Pregunta si puede hacer un proyecto solar independiente en su local usando la cubierta común.


Respuesta del administrador: Sí, pero con reglamento.

Presentación del reglamento para uso de cubierta y transformador por copropietarios (administrador):

- Solo modalidad de autogeneración a pequeña escala o autogenerador colectivo (no remota ni venta de energía).
- Cada copropietario puede usar hasta el 10% del área de cubierta disponible y hasta el 10% de la capacidad del transformador.
- Copropietarios con más del 30% de coeficiente (municipio) tendrán límite equivalente a su coeficiente.
- También se podrá usar parqueaderos con cubierta.
- Aprobación previa de la administración (respuesta en 10 días hábiles).
- Respeto por la estética y seguridad.
- Mantenimiento y responsabilidad por cuenta del copropietario.
- Prioridad para proyectos colectivos de la copropiedad.
- Incumplimiento: multa de hasta 5 SMLMV y revocatoria de autorización.

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

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

 administracion@mercaneiva-ph.com

- Prioridad por orden cronológico de radicación.
- Competencia de la administración para decidir vacíos (basado en Ley 1715 de 2014, utilidad pública).


La votación se divide en dos partes:

Primera votación: Aprobación de la implementación del proyecto solar para áreas comunes.

INMUEBLE	COEFICIENTE	NOMBRE	APELLIDOS	TIPO DOCUMENTO	NÚMERO DOCUMENTO	PARTICIPÓ	VOTO(S)	CALIDAD
2274	0.1813	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO
23	0.0499	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	SI	PROPIETARIO
2148	0.0553	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	SI	APODERADO
78	0.0499	OSCAR	FLOREZ RUEDA	CC	7713875	SÍ	SI	APODERADO
116	0.032	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	NO	APODERADO
219	0.0274	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	NO	APODERADO
531	0.0222	CINDY PAOLA	TORRES JIMENEZ	CC	1104130168	SÍ	SI	PROPIETARIO
182	0.0343	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	NO	APODERADO
77	0.0499	OSCAR	FLOREZ RUEDA	CC	7713875	SÍ	SI	APODERADO
110	0.0343	OSCAR	FLOREZ RUEDA	CC	7713875	SÍ	SI	APODERADO
2555	0.0225	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	NO	APODERADO
218	0.0274	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	NO	APODERADO
5	0.0499	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	SI	PROPIETARIO
62	0.1496	OSCAR	FLOREZ RUEDA	CC	7713875	SÍ	SI	APODERADO
65	0.0499	OSCAR	FLOREZ RUEDA	CC	7713875	SÍ	SI	APODERADO
25	0.0449	EDUARDO	LARA LUIS	CC	12119535	SÍ	SI	PROPIETARIO
2351	0.1209	JUAN CARLOS CEDEÑO MEDINA EL TABLON S.A.S.		NIT	901845956	SÍ	SI	PROPIETARIO
79	0.0499	OSCAR	FLOREZ RUEDA	CC	7713875	SÍ	SI	APODERADO
2232	0.0351	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	SI	APODERADO
2149	0.0351	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	SI	APODERADO
1070	0.0482	MARINA	ARCINIEGA	CC	32001465	SÍ	SI	APODERADO
2348	0.1208	JUAN CARLOS CEDEÑO MEDINA EL TABLON S.A.S.		NIT	901845956	SÍ	SI	PROPIETARIO
478	0.0107	CARMEN HELENA	PEREZ PEREZ	CC	36069762	SÍ	SI	PROPIETARIO
2173	0.0553	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722


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

 administracion@mercaneiva-ph.com

410	0.0281	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	NO	APODERADO
26	0.0499	EDUARDO	LARA LUIS	CC	12119535	SÍ	SI	PROPIETARIO
411	0.0234	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	NO	APODERADO
412	0.0332	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	NO	APODERADO
2501	0.1123	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO
1043	0.0265	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	NO	APODERADO
36	0.0498	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	NO	APODERADO
35	0.0498	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	SI	PROPIETARIO
59	0.0499	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	NO	APODERADO
2175	0.0351	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO
119	0.1373	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	NO	APODERADO
121	0.032	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	NO	APODERADO
2554	0.0225	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	NO	APODERADO
2371	0.0178	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	SI	APODERADO
2238	0.1496	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	SI	APODERADO
1545 LC	35.8576	MUNICIPIO DE NEIVA	NEIVA - HUILA	NIT	891180009	SÍ	SI	PROPIETARIO
534	0.0222	CINDY PAOLA	TORRES JIMENEZ	CC	1104130168	SÍ	SI	PROPIETARIO
916	0.0337	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	NO	APODERADO
2233	0.228	ORLANDO	LIZ	CC	12207280	SÍ	SI	APODERADO
211	0.0686	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	NO	APODERADO
34	0.0499	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	SI	PROPIETARIO
32	0.0499	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	SI	PROPIETARIO
2176	0.0351	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO
2483	0.4493	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	SI	APODERADO
532	0.0222	CINDY PAOLA	TORRES JIMENEZ	CC	1104130168	SÍ	SI	PROPIETARIO
2271	0.1811	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO
37	0.0499	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	NO	APODERADO
24	0.0498	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	SI	APODERADO
120	0.032	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	NO	APODERADO
107	0.0343	OSCAR	FLOREZ RUEDA	CC	7713875	SÍ	SI	APODERADO
1828	0.0268	LEIDY	GOMEZ	CC	1110530876	SÍ	SI	APODERADO
130	0.0343	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	NO	APODERADO

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

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

 administracion@mercaneiva-ph.com

217	0.0206	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	NO	APODERADO
2273	0.228	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO
2349	0.1425	JUAN CARLOS CEDEÑO MEDINA EL TABLON S.A.S.		NIT	901845956	SÍ	SI	PROPIETARIO
22	0.0499	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	SI	PROPIETARIO
180	0.0343	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	NO	APODERADO
76	0.0499	OSCAR	FLOREZ RUEDA	CC	7713875	SÍ	SI	APODERADO
2212	0.0351	EULALIA	GARCIA	CC	36150973	SÍ	SI	PROPIETARIO
224	0.0274	OSCAR	FLOREZ RUEDA	CC	7713875	SÍ	SI	APODERADO
2504	0.1123	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO
2174	0.0351	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO
181	0.0343	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	NO	APODERADO
2150	0.0351	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	SI	APODERADO
33	0.0499	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	SI	PROPIETARIO
210	0.0344	CINDY PAOLA	TORRES JIMENEZ	CC	1104130168	SÍ	SI	PROPIETARIO
2177	0.0351	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO

OPCIÓN	COEFICIENTE ACUMULADO	NÚMERO DE VOTOS	PORCENTAJE	GANADORA
SI	39.3999	13	97.88%	SÍ
NO	0.854	1	2.12%	NO
EN BLANCO	0	0	0.00%	NO


Resultado: aprobado.

Segunda votación: autorización para que los copropietarios usen la cubierta y el transformador para proyectos solares individuales, bajo el reglamento presentado.

INMUEBLE	COEFICIENTE	NOMBRE	APELLIDOS	TIPO DOCUMENTO	NÚMERO DOCUMENTO	PARTICIPÓ	VOTO(S)	CALIDAD
73	0.0499	YOHANNY	IPUZ	CC	7696788	SÍ	SI	APODERADO
2274	0.1813	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO
23	0.0499	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	SI	PROPIETARIO
2148	0.0553	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	SI	APODERADO
78	0.0499	OSCAR	FLOREZ RUEDA	CC	7713875	SÍ	SI	APODERADO
116	0.032	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722


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

 administracion@mercaneiva-ph.com

219	0.0274	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
531	0.0222	CINDY PAOLA	TORRES JIMENEZ	CC	1104130168	SÍ	SI	PROPIETARIO
182	0.0343	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
77	0.0499	OSCAR	FLOREZ RUEDA	CC	7713875	SÍ	SI	APODERADO
110	0.0343	OSCAR	FLOREZ RUEDA	CC	7713875	SÍ	SI	APODERADO
2555	0.0225	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
218	0.0274	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
5	0.0499	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	SI	PROPIETARIO
62	0.1496	OSCAR	FLOREZ RUEDA	CC	7713875	SÍ	SI	APODERADO
65	0.0499	OSCAR	FLOREZ RUEDA	CC	7713875	SÍ	SI	APODERADO
2351	0.1209	JUAN CARLOS CEDEÑO MEDINA EL TABLON S.A.S.		NIT	901845956	SÍ	SI	PROPIETARIO
79	0.0499	OSCAR	FLOREZ RUEDA	CC	7713875	SÍ	SI	APODERADO
188	0.0343	YOHANNY	IPUZ	CC	7696788	SÍ	SI	APODERADO
2232	0.0351	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	SI	APODERADO
2149	0.0351	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	SI	APODERADO
2348	0.1208	JUAN CARLOS CEDEÑO MEDINA EL TABLON S.A.S.		NIT	901845956	SÍ	SI	PROPIETARIO
478	0.0107	CARMEN HELENA	PEREZ PEREZ	CC	36069762	SÍ	SI	PROPIETARIO
2173	0.0553	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO
410	0.0281	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
99	0.0309	YOHANNY	IPUZ	CC	7696788	SÍ	SI	APODERADO
72	0.0449	YOHANNY	IPUZ	CC	7696788	SÍ	SI	APODERADO
411	0.0234	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
412	0.0332	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
2501	0.1123	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO
192	0.0343	YOHANNY	IPUZ	CC	7696788	SÍ	SI	PROPIETARIO
1043	0.0265	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
36	0.0498	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
35	0.0498	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	SI	PROPIETARIO
59	0.0499	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

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

 administracion@mercaneiva-ph.com

2175	0.0351	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO
119	0.1373	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
121	0.032	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
2554	0.0225	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
2371	0.0178	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	SI	APODERADO
2238	0.1496	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	SI	APODERADO
1545 LC	35.8576	MUNICIPIO DE NEIVA	NEIVA - HUILA	NIT	891180009	SÍ	SI	PROPIETARIO
534	0.0222	CINDY PAOLA	TORRES JIMENEZ	CC	1104130168	SÍ	SI	PROPIETARIO
916	0.0337	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
2233	0.228	ORLANDO	LIZ	CC	12207280	SÍ	SI	APODERADO
211	0.0686	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
34	0.0499	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	SI	PROPIETARIO
32	0.0499	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	SI	PROPIETARIO
2176	0.0351	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO
2483	0.4493	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	SI	APODERADO
532	0.0222	CINDY PAOLA	TORRES JIMENEZ	CC	1104130168	SÍ	SI	PROPIETARIO
2271	0.1811	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO
37	0.0499	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
24	0.0498	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	SI	APODERADO
120	0.032	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
107	0.0343	OSCAR	FLOREZ RUEDA	CC	7713875	SÍ	SI	APODERADO
130	0.0343	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
217	0.0206	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
2273	0.228	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO
2349	0.1425	JUAN CARLOS CEDEÑO MEDINA EL TABLON S.A.S.		NIT	901845956	SÍ	SI	PROPIETARIO
22	0.0499	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	SI	PROPIETARIO
180	0.0343	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
76	0.0499	OSCAR	FLOREZ RUEDA	CC	7713875	SÍ	SI	APODERADO
224	0.0274	OSCAR	FLOREZ RUEDA	CC	7713875	SÍ	SI	APODERADO
2504	0.1123	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

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

 administracion@mercaneiva-ph.com

2174	0.0351	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO
181	0.0343	MARIO	LINARES	CC	12110460	SÍ	SI	APODERADO
2150	0.0351	JULIAN CAMILO	CORDON	CC	1075278807	SÍ	SI	APODERADO
33	0.0499	MARIO	PULIDO CANTE	CC	12111675	SÍ	SI	PROPIETARIO
210	0.0344	CINDY PAOLA	TORRES JIMENEZ	CC	1104130168	SÍ	SI	PROPIETARIO
2177	0.0351	JOSE	CUERVO	CC	79492196	SÍ	SI	APODERADO

COEFICIENTE ACUMULADO	NÚMERO DE VOTOS	PORCENTAJE	GANADORA
40.2433	11	100.00%	SÍ
0	0	0.00%	NO
0	0	0.00%	NO

Resultado: Aprobado.

14. PROPOSICIONES Y VARIOS

- Proposición 1 (Giovanni Ipuz Fierro): Creación del comité administrativo (Consejo de administración) lo antes posible.

Respuesta del administrador: Se propone convocar a una Asamblea Extraordinaria en agosto de 2026 para aprobar la actualización del reglamento y conformar el Consejo de administración y el Comité de convivencia.

- Proposición 2 (Giovanni Ipuz Fierro): Queja sobre operativos de la Secretaría de Salud. Indica que los funcionarios han dicho a tenderos que no pueden comprar productos cárnicos en MERCANEIVA porque los comerciantes no tienen permiso de distribución. Solicita voluntad política del alcalde y del administrador para resolver este problema. También solicita la implementación de un cuarto frío (aprovechando los 82 locales recibidos) para que los carniceros puedan obtener el permiso de distribución.

Intervención de Mario Linares (copropietario, abogado): Aclara que la licencia de distribución no es obligatoria para los expendedores al detal. Relata que en dos reuniones con la Secretaría de Salud e INVIMA logró demostrar que la ley no exige dicha licencia para vender al detal. Pide a los comerciantes que no se dejen intimidar y que cualquier exigencia injustificada se la reporten a él.


Respuesta del administrador: Reconoce que ha habido avances en las condiciones sanitarias, pero insta a los comerciantes a invertir en infraestructura e higiene para mejorar la imagen de la plaza. Aclara que el proyecto de cuarto frío está ligado a la recuperación de los 122 locales adicionales de Global (no los 82 actuales). Una vez se recuperen, se presentará el proyecto a la asamblea.

- Proposición 3 (no se identifica al proponente): Solicitar a la administración que tenga en cuenta la zona de locales deshabilitados (parte trasera) para futuros proyectos de reactivación.

Respuesta del administrador: Toma nota.

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

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

 administracion@mercaneiva-ph.com

CIERRE DE LA ASAMBLEA

El presidente de la asamblea da por cerrada la reunión a las 5:10 p.m. (17:10 horas).

FIRMAS,

PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA

OSCAR IVAN LEIVA
DELEGADO DEL ALCALDE DE NEIVA

SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

JUAN SEBASTIÁN URUEÑA MEDINA
ADMINISTRADOR

COMITÉ VERIFICADOR DEL ACTA,

MARIO LINARES

APODERADOS LOCALES 0036, 0037, 0059, 0116, 0119, 0120, 0121, 0130, 0180, 0181, 0182, 0211, 0217, 0218, 0219, 0410, 0411, 0412, 0916, 0917, 1043, 1070, 2554, 2555

GIOVANNI IPUZ FIERRO


APODERADO LOCALES 0072, 0073, 0099, 0107, 0110, 0188

RAMÓN ANDRÉS PÉREZ

APODERADO LOCAL 2234

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA "MERCANEIVA"

 3168341085  6088501722

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

 administracion@mercaneiva-ph.com