



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Avaluo de fachada de un Inmueble de uso Comercial Urbano



AVALUO DE FACHADA: LR_STAFF_12105226_2

Fecha de cierre	29/12/2023	Fecha de visita	27/11/2023
Dirigido a	STAFF INTEGRAL S.A.S		
Dirección	KR 5 # 38 SUR - 61 INT LOC 181 CARNES ROJAS MERCANEIVA		
Barrio	MERCANEIVA		
Ciudad	Neiva		
Departamento	Huila		
Propietario	RAFAEL MENDEZ MOTTA		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	19846 RAFAEL MENDEZ MOTTA		
Nit/CC	12105226		
Consecutivo del bien	-		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
 Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
 Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 29/12/2023

Señor(es):

STAFF INTEGRAL S.A.S

Concepto solicitado por: STAFF INTEGRAL SAS

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Avaluo de fachada del bien inmueble de propiedad de **RAFAEL MENDEZ MOTTA** ubicado en la KR 5 # 38 SUR - 61 INT LOC 181 CARNES ROJAS MERCANEIVA MERCANEIVA, de la ciudad de Neiva.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$27,629,283.36 pesos m/cte (Veintisiete millones seiscientos veintinueve mil doscientos ochenta y tres).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	LOCAL # 181	9.17	M2	\$3,013,008.00	100.00%	\$27,629,283.36
TOTALES					100%	\$27,629,283

Valor en letras
Veintisiete millones seiscientos veintinueve mil doscientos ochenta y tres Pesos Colombianos

Perito actuante

CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO
RAA Nro: AVAL-1015433632
C.C: 1015433632

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	355.2120
Integral	0	3,013,008	Valor del avalúo en UVR	77,782.52
Proporcional	0	27,629,283	Valor asegurable	27,629,283
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Observación	<p>General: El inmueble está localizado en mercaneiva de la Comuna 6 Sur, sector predominantemente Comercial, con una completa infraestructura urbana y de servicios, con vías pavimentadas en buen estado de conservación y mantenimiento, disponiendo de la carrera 2 (Vía La Plata-Neiva) como principales vías de acceso y desalojo. Aunque el certificadode tradicion registra rural, dentro del plano FU - 01 DEL POT, se encuentra dentro del casco urbano, tratamiento consolidado.</p> <p>Informe de valor calculado de fachada (sin inspección física) por homologación de zona, informe de fachada por encargo del solicitante del avalúo, es susceptible a cambios, si permiten la entrada, se presume que cuenta con acabados normales en buen estado de conservación. No se tiene acceso a dependencias, ni contadores de servicio públicos.</p> <p>-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.</p>			

GENERAL					
Código	LR_STAFF_12105226_2	Propósito	Juzgado	Tipo de informe	Fachada-Concepto de valor
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	STAFF INTEGRAL S.A.S				
Tipo identificación	NIT.	Documento	900692063	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	STAFF INTEGRAL SAS				
Tipo identificación	NIT.	Documento	900692063	Teléfono	
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	19846 RAFAEL MENDEZ MOTTA				
Nit/CC	12105226				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	RAFAEL MENDEZ MOTTA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	12105226	Ocupante	Avaluo fachada
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 5 # 38 SUR - 61 INT LOC 181 CARNES ROJAS MERCANEIVA				
Conjunto	CARNES ROJAS MERCANEIVA				
Ciudad	Neiva	Departamento	Huila	Estrato	Comercial
Sector	Urbano	Barrio	MERCANEIVA	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Local	Tipo subsidio	VIP	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble está localizado en mercaneiva de la Comuna 6 Sur, sector predominantemente Comercial, con una completa infraestructura urbana y de servicios, con vías pavimentadas				

en buen estado de conservación y mantenimiento, disponiendo de la carrera 2 (Vía La Plata-Neiva) como principales vías de acceso y desalojo. **Aunque el certificado de tradición registra rural, dentro del plano FU - 01 DEL POT, se encuentra dentro del casco urbano, tratamiento consolidado.**

Informe de valor calculado de fachada (sin inspección física) por homologación de zona, informe de fachada por encargo del solicitante del avalúo, es susceptible a cambios, si permiten la entrada, se presume que cuenta con acabados normales en buen estado de conservación. No se tiene acceso a dependencias, ni contadores de servicio públicos.

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Comercial	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Comercio	Otro	no aplica	Método utilizado	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>Realización de informe de fachada. Artículo 444 y artículo 233 del código general del proceso:</p> <p>CGP Artículo 444 Avalúo y pago con productos</p> <p>Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados. 2. De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días. 3. Si el ejecutado no presta colaboración para el avalúo de los bienes o impide su inspección por el perito, se dará aplicación a lo previsto en el artículo 233, sin perjuicio de que el juez adopte las medidas necesarias para superar los obstáculos que se presenten. 4. Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1. 5. Cuando se trate de vehículos automotores el valor será el fijado oficialmente para calcular el impuesto de rodamiento, sin perjuicio del derecho otorgado en el numeral anterior. En tal caso también podrá acompañarse como avalúo el precio que figure en publicación especializada, adjuntando una copia informal de la página respectiva. 6. Si no se allega oportunamente el avalúo, el juez designará el perito evaluador, salvo que se trate de inmuebles o de vehículos automotores, en cuyo caso aplicará las reglas previstas para estos. En estos eventos, tampoco habrá lugar a objeciones. 7. En los casos de los numerales 7, 8 y 10 del artículo 595 y de inmuebles, si el demandante lo pide se prescindirá del avalúo y remate de bienes, con el fin de que el crédito sea cancelado con los productos de la administración, una vez consignados por el secuestro en la cuenta de depósitos judiciales. <p>PARÁGRAFO 1o. Cuando se trate de bienes muebles de naturaleza semejante podrán evaluarse por grupos, de manera que se facilite el remate.</p> <p>PARÁGRAFO 2o. Cuando se trate de bienes inmuebles, cualquiera de las partes podrá solicitar su división en lotes con el fin de obtener mayores ventajas en la licitación siempre que la división jurídica sea factible. Para ello deberá presentar dictamen que acredite que el inmueble admite división sin afectar su valor y destinación, con sus respectivos avalúos.</p> <p>Surtidos los traslados correspondientes, el juez decretará la división si la considera procedente.</p> <p>CGP Artículo 233 deber de colaboración de las partes</p>				

Las partes tienen el deber de colaborar con el perito, de facilitarle los datos, las cosas y el acceso a los lugares necesarios para el desempeño de su cargo; si alguno no lo hiciere se hará constar así en el dictamen y el juez apreciará tal conducta como indicio en su contra.

Si alguna de las partes impide la práctica del dictamen, se presumirán ciertos los hechos susceptibles de confesión que la otra parte pretenda demostrar con el dictamen y se le impondrá multa de cinco (5) a diez (10) salarios mínimos mensuales.

PARÁGRAFO. El juez deberá tener en cuenta las razones que las partes aduzcan para justificar su negativa a facilitar datos, cosas o acceso a los lugares, cuando lo pedido no se relacione con la materia del litigio o cuando la solicitud implique vulneración o amenaza de un derecho propio o de un tercero.

Otras Definiciones:

AVALÚO: Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el **valor** de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad.

FACHADA: Parte o cara visible de un inmueble, de los muros exteriores de un edificio, conjunto u de otra cosa en relación con su situación.

CONCEPTO DE VALOR Y/O AVALÚO FACHADA: valor estimado, mediante un estudio estadístico por homogenización de zona, este tipo de informe es susceptible a cambios si se realiza visita donde se pueda inspeccionar el predio. Se asume la hipótesis que el inmueble se encuentra en estado normales de conservación. **informe de fachada por encargo del solicitante del avalúo, quien indica y da instrucción de su desarrollo, al no lograrse la entrada al inmueble**

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
	AREA PRIVADA	M2	9.17	AREA	M2
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	FACHADA	AREA PRIVADA VALORADA	M2
Perspectivas de valoración			De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias		
Actualidad edificadora			No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.		
Comportamiento Oferta y Demanda			Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.		
Reglamentación urbanística:			Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 3484 DEL 16-12-1997 NOTARIA PRIMERA DE NEIVA. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 026 del 2009.		

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2066	EscrituraDePropiedad	19/09/2011	1	Neiva

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
200-138148	22/11/2023	0.0343-0.3663	4100101060000000 70912900000464	LOCAL # 181

Observación

Limitaciones al dominio: anotación 11 , del certificado de tradición suministrado, embargo.
La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS Contenidos en ESCRITURA Nro 3484 de fecha 16-12-97 en NOTARIA PRIMERA de NEIVA LOCAL #0181 con area de CONSTRUIDA 9.17 M2. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble no cuenta con parqueaderos, de acuerdo a los documentos suministrados.

DEL ENTORNO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Comercial	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	Comercial	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
VIAS, ANDENES Y SARDINELES					
	Sector	Conservación			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			

Tipo de vía	SENCILLA, PAVIMENTADA		
Observación:	En la zona se desarrolla básicamente el uso comercial, originalmente de tipo de autoconstrucción y luego se desarrolló las propiedades horizontales. Las vías adyacentes al inmueble en estudio se observan con acabados en pavimento y en general se encuentran en buen estado.		

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: KR 5 # 38 SUR - 61 INT LOC 181 CARNES ROJAS MERCANEIVA | MERCANEIVA | Neiva
| Huila



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 2.895194
GEOGRAFICAS : 2° 53' 42.6984''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.283421
GEOGRAFICAS : 75° 17' 0.3156''

MERCADO

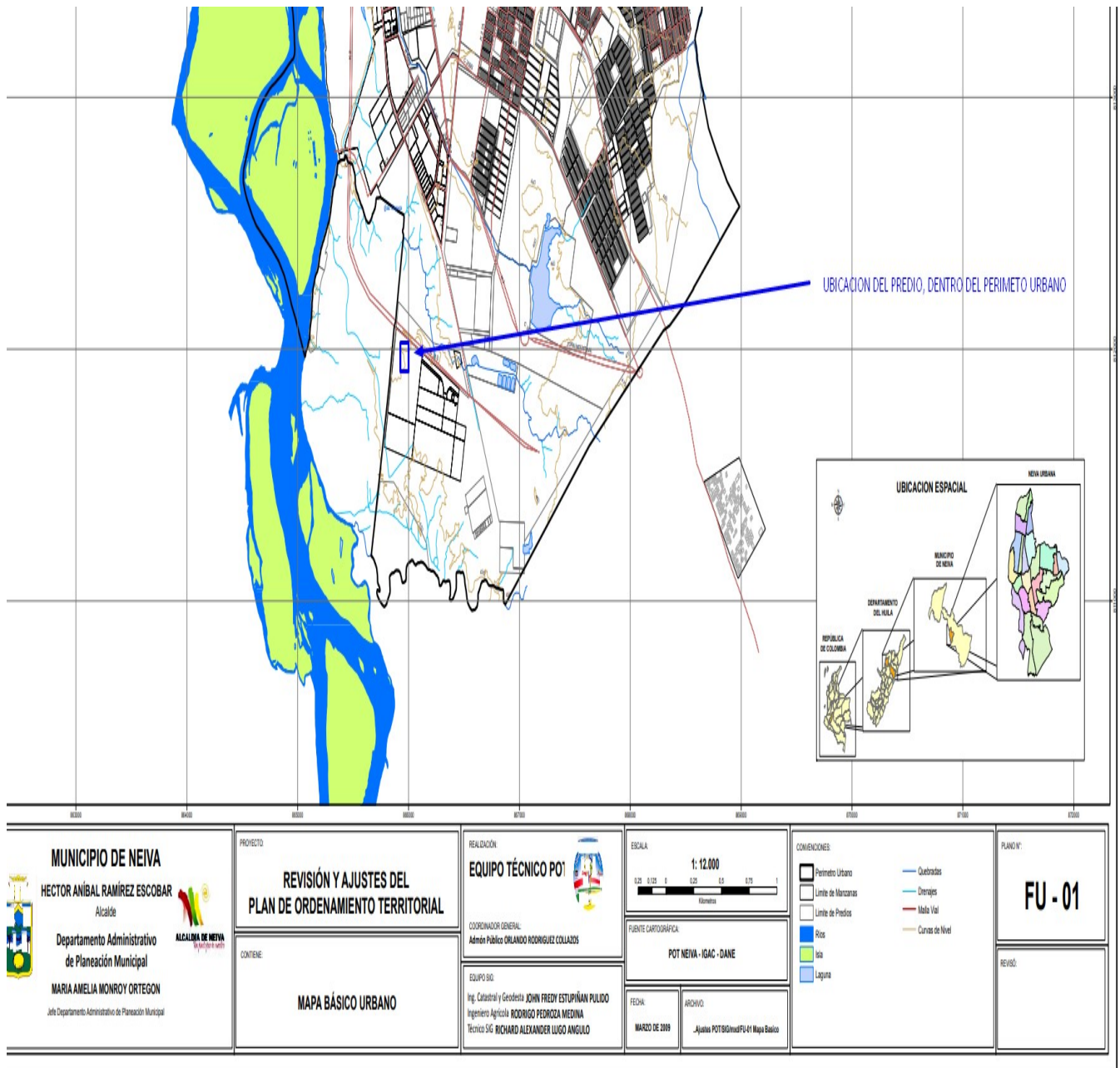
#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	LOCAL MERCANEIVA	1	\$342,587,700	0.9	\$308,328,930	0	\$	0	\$	\$3,760,108.90	6017868754
2	LOCAL MERCANEIVA	1	\$24,000,000	0.95	\$22,800,000	0	\$	0	\$	\$2,850,000.00	3167379846
3	LOCAL OASIS PLAZA	2	\$68,265,000	0.90	\$61,438,500	0	\$	0	\$	\$3,233,605.26	3025856799
4	LOCAL OASIS PLAZA	2	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	0	\$	0	\$	\$2,960,339.94	302 5856799
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	26	82	82	1.0	1.0	1.0	0.80	1.0	0.8	\$3,008,087.12
2	26	8	8	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,850,000.00
3	8	19	19	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,233,605.26
4	8	35.3	35.3	1.00	1.0	1.0	1.0	1	1	\$2,960,339.94
	26 años									
									PROMEDIO	\$3,013,008.08
									DESV. STANDAR	\$161,279.16
									COEF. VARIACION	5.35%

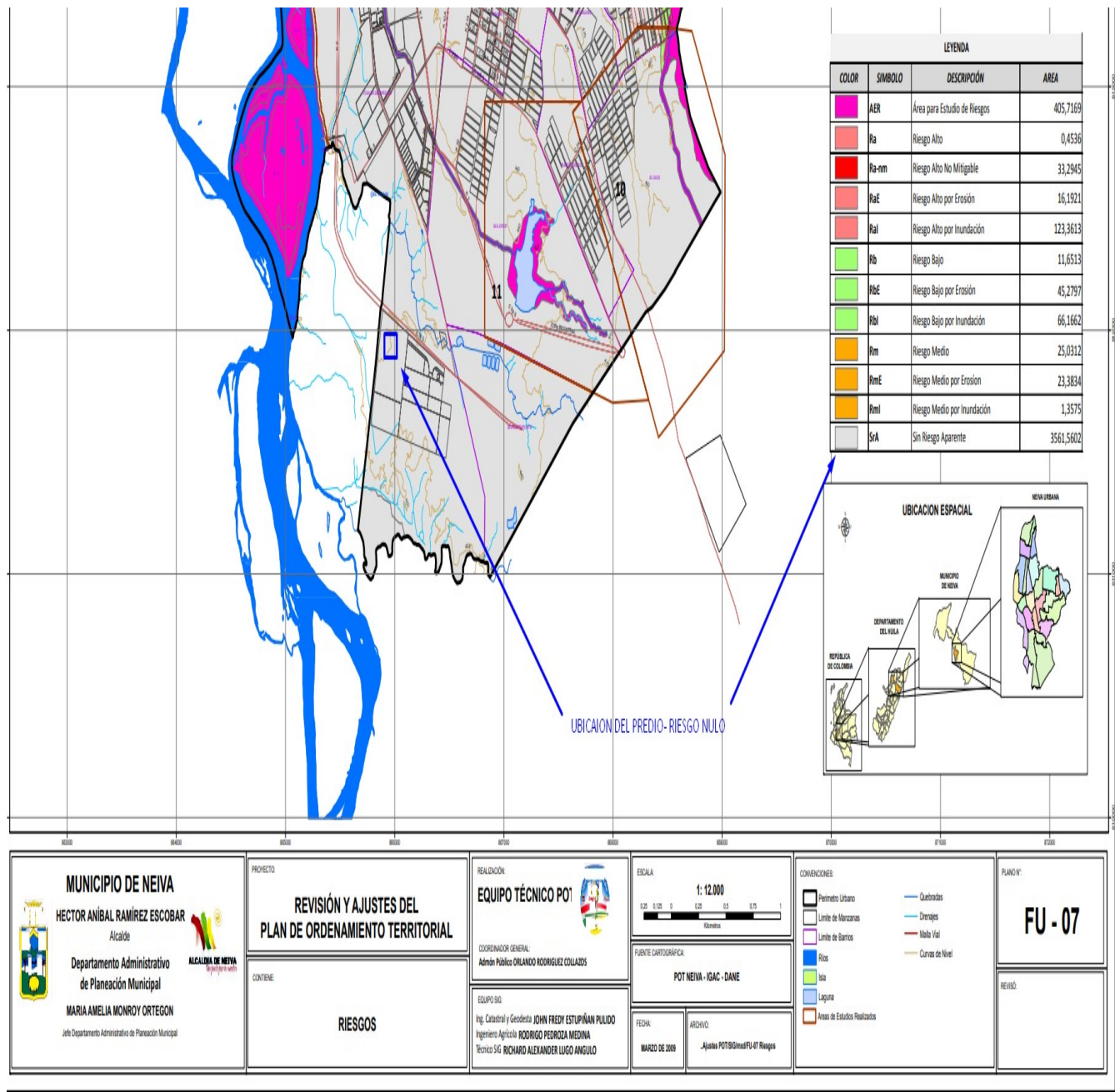
VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,174,287.24	TOTAL	\$29,108,213.96
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,851,728.92	TOTAL	\$26,150,354.23
VALOR TOTAL	\$27,629,283.36			

Observaciones:			
Oferta 2, es local vendido, a final de 2023.			
https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/202401100801581410-fusionado.pdf			
Enlaces:			
2 - https://www.clasf.co/vendo-local-en-mercaneiva-en-neiva-3211245/		3- https://fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-venta/asentamiento-neiva-ya/neiva/7963523	
4- https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-neiva-centro-comercial-oasis-plaza-1-banos-1-garaes/15353-M4565879			

PLANO CLASIFICACION DEL SUELO



PLANO RIESGOS



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

ACCESO MERCANEIVA



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA
LR_STAFF_12105226_2**



PIN de Validación: a10109ba



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores **ANAV**
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1015433632, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1015433632.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO se encuentra actualizado y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: a10109ba



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y otros tipos de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a10109ba



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2019

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 1B # 40A - 26

Teléfono: 57 13 12537 1856

Correo Electrónico: caalopezv@correo.udistrital.edu.co

TRASLADOS DE ERA



PIN de Validación: a10109ba



ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	05 Mayo 2019

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1015433632.

El(la) señor(a) **CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR, que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

**PIN DE VALIDACIÓN**

a10109ba

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veintiséis (26) días del mes de Octubre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salgado Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231122937885694558

Nro Matrícula: 200-138148

Pagina 2 TURNO: 2023-200-1-121666

Impreso el 22 de Noviembre de 2023 a las 03:17:06 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) KR 5 # 38 SUR - 61 INT LOC 181 CARNES ROJAS MERCANEIVA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

200 - 134634

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-10-1997 Radicación: 1997-19008

Doc: ESCRITURA 2581 DEL 16-10-1997 NOTARIA SEGUNDA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SOCIEDAD MERCASUR LTDA. . .

X

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO, INDUSTRIAL Y MINERO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-12-1997 Radicación: 1997-23329

Doc: ESCRITURA 3484 DEL 16-12-1997 NOTARIA PRIMERA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA-MERCANEIVA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: SOCIEDAD MERCASUR LTDA.

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-07-1999 Radicación: 1999-11253

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 007 DEL 15-07-1999 INSTITUTO MPAL.DE VALORIZACION DE NEIVA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 380 AFECTACION DE INENAJENABILIDAD

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO MUNICIPAL DE VALORIZACION DE NEIVA-IMVANE

A: MERCASUR LTDA.

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 12-04-2000 Radicación: 2000-4807

Doc: OFICIO 884 DEL 05-04-2000 JUZ.5 CIVIL CTO. DE NEIVA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO EJECUTIVO MIXTO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO, INDUSTRIAL Y MINERO EN LIQUIDACION

A: SOCIEDAD MERCASUR LTDA.

X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231122937885694558

Nro Matrícula: 200-138148

Pagina 3 TURNO: 2023-200-1-121666

Impreso el 22 de Noviembre de 2023 a las 03:17:06 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 20-06-2000 Radicación: 2000-8089

Doc: OFICIO 4229 DEL 20-06-2000 DIAN DE NEIVA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 403 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: LA NACION

A: MERCASUR LTDA.

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-04-2007 Radicación: 2007-200-6-6842

Doc: DOCUMENTO SN.. DEL 24-04-2007 OTROS... DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO, INDUSTRIAL Y MINERO EN LIQUIDACION

A: MERCASUR LTDA. EN REESTRUCTURACION

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 24-07-2008 Radicación: 2008-200-6-12036

Doc: OFICIO 84-13-065-905747 DEL 09-07-2008 DIAN DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: LA NACION

A: MERCASUR LTDA.

NIT# 813002158 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 18-06-2010 Radicación: 2010-200-6-8874

Doc: RESOLUCION 0034 DEL 17-06-2010 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL. DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE AFECTACION DE INENAJENABILIDAD

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL DE NEIVA, ANTES INSTITUTO MUNICIPAL DE VALORIZACION DE NEIVA -
IMVANE-

A: MERCASUR LTDA.

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 23-08-2011 Radicación: 2011-200-6-14023

Doc: OFICIO 649 DEL 01-08-2011 JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

* * *



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231122937885694558

Nro Matrícula: 200-138148

Pagina 5 TURNO: 2023-200-1-121666

Impreso el 22 de Noviembre de 2023 a las 03:17:06 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-200-1-121666

FECHA: 22-11-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JAIRO CUSTODIO SANCHEZ SOLER
REGISTRADOR SECCIONAL

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

AA 8568104



NOTARIA PRIMERA - NEIVA
ALBERTO DE J. JARAMILLO A.
NOTARIO

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Centro Comercial Mercado Minorista de Neiva

MERCANEIVA ESCRITURA N° (3.484).-

TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO. En

el municipio de Neiva capital del Departamento
de Huila, República de Colombia a los

Dieciseis (16) días del mes Diciembre de mil novecientos
noventa y siete (1997) ante mí Alberto de Jesús Jaramillo A. notario Primero
de Neiva compareció Luis Miguel Losada Polanco. Varón y mayor de edad
Colombiano portador de la cédula de ciudadanía número.12'191.057
expedida en Neiva domiciliado en Neiva y manifiesto: PRIMERO Que
actúa en su condición de representante legal de la Sociedad Mercasur Ltda
legalmente constituida por escritura pública Número 3212 del 4 de Agosto
de 1997 otorgada en la NOTARIA Tercera de Neiva y que como gerente
lo que se acredita con el certificado de la Cámara de Comercio de Neiva el
cual se entrega para que haga parte del presente documento y de las
copias que de él se expidan SEGUNDO Que la sociedad que representa
es propietario del siguiente lote de terreno que forma parte del plano general
del sector Urbano. En jurisdicción de este municipio, sin dirección, en la
esquina de la Carrera 15 Sur con Avenida Surabastos, con una área
aproximada del (80.047 m2) ochenta mil cuarenta y siete metros cuadrados
determinado por los siguientes linderos: Partiendo del Mojón 9 en dirección
sur, hasta el Mojón 13, en distancia 293,38 metros lineales; del Mojón 13 en
ángulo de 90 grados, se gira hacia el oeste, hasta el mojón 14 en distancia
de 250 mts. Lineales; del mojón 14 se gira hacia el norte en ángulo de 90
grados y en distancia de 347 mts. Lineales hasta mojón 8; del mojón 8 se
gira en ángulo de 90 grados hasta el mojón 9 tomado como punto de partida
distancia de 255,68 metros lineales a TERCERO Que el lote de terreno
antes descrito fue adquirido por la Sociedad que representa por medio de
la Escritura Pública No 3212 de fecha 4 de Agosto de 1997 de la notaria
tercera del círculo de Neiva y registrada en la Oficina de Registros de
Instrumentos Públicos bajo el número 200-134634 CUARTO Que sobre el
lote de terreno antes descrito la Sociedad que representa hizo construir, un

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

05

nclat

tor c

s col

illad

e ga

cuer

stic

lan

mor

le

L

leiv

ent

as

art

24

ie

ara

es

de

52

es

e

el

e

s

0931

Centro Comercial de Mercado Minorista de Neiva MERCANEIVA, conformado por una construcción de dos niveles con una totalidad de 2681 Locales Comerciales, 477 Parqueaderos Vehiculares, 366 Parqueaderos para Motocicletas y bicicletas, 43 Parqueaderos Para Vehículos de Carga, Una Construcción para Guardería Infantil, una Construcción para un Hotel, una zona destinada para Estación De Servicio, Una Área para Zona de recreación el cual se denominará Centro Comercial Mercado Minorista de Neiva MERCANEIVA y fue autorizada su construcción según consta en la Resolución de Construcción No. 273 de fecha 10 de Noviembre expedida por la oficina del Curador Urbano del municipio de Neiva. Dicho conjunto cumple con las normas exigidas por la ley 16 de 1985 y su Decreto Reglamentario 1365 de 1986 para ser sometido al régimen de Propiedad Horizontal, cuyo reglamento es del siguiente tenor.

**DIVISION DE LA COOPROPIEDAD Y REGLAMENTO DE LA ADMINISTRACION
DEL INMUEBLE DENOMINADO CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA
DE NEIVA -MERCANEIVA**

CAPITULO I.

MEMORIA DESCRIPTIVA

ARTICULO 1. DESCRIPCION GENERAL; El Centro Comercial Mercado Minorista de Neiva MERCANEIVA es una edificación que esta conformada por:

1. Una Construcción de Dos Niveles conformada por 2597 Locales en el Primer Nivel, 84 Locales en el Segundo Nivel, DIECISEIS (16) accesos peatonales. CUATRO (4) vías de acceso vehicular.
2. 477 Parqueaderos Vehiculares para uso publico, 366 para Motocicletas o Bicicletas para uso Publico, 43 Parqueaderos para vehículos de carga.
3. Una Construcción de una piso para destinación de guardería infantil.
4. Una construcción para destinación de un hotel.
5. Una Zona destinada para Estación de Servicio.
6. Una Área destinada para zona de Recreación.

Y con las zonas comunes para el buen funcionamiento de la copropiedad conformando un solo conjunto. **ARTICULO 2. LOCALIZACION.** Además de las anteriores características la edificación del Centro Comercial Mercado Minorista de Neiva MERCANEIVA ésta desarrollada en sector Urbano dentro de la ciudad,

5^a Copia Integra a la Procuraduría General de la Nación - Procuraduría Provincial de Neiva
Nº 3378 de fecha 8 de noviembre 2004. Se expide hoy noviembre 10 - 2004 a deleg. c.
Dra. C. Oficina

AA 8568105



NOTARIA PRIMERA - NEIVA
ALVARO DE J. CAMILLO A.
NOTA 10

ubicado en la esquina de la Carrera 2 con
Avenida Surabastos Calle 36 de la nomenclatura
urbana vigente de la ciudad de Neiva, sector que
cuenta con todos los servicios públicos tales como
vías de acceso pavimentada, alcantarillados,
acueducto, redes eléctricas, telefónicas y de gas.

Así mismo todas la construcción cuenta
internamente con redes para recibir estos servicios, estas características
arquitectónicas y de servicio se afirman o se completan con los planos
arquitectónicos a protocolizar conjuntamente con el contenido de esta memoria
descriptiva, con la división de la propiedad y la reglamentación de la
administración. ARTICULO 3. ESPECIFICACION GENERAL DE LA
CONSTRUCCION. Que el Centro Comercial Mercado Minorista de Neiva
MERCANEIVA está conformado por 21 Sectores distribuidos de la siguiente
manera: en el Primer Piso de la edificación principal ubicados exclusivamente así,
Sector 1 para distribución de Carnes, Pollos, Pescados, Huevos, Lácteos, Cuarto
Frío y Bodegas externas conformados por 26 Bloques y con un total de 240
Locales; Sector 2 Para distribución de Viveres, Verduras, Hierbas y Especies
conformado por 29 Bloques y con un total de 459 Locales; Sector 3 para
distribución de Verduras conformado por 29 Bloques y con un total de 325 Locales;
Sector 4 Para distribución de Frutas conformado por 36 Bloques y con un total de
409 Locales; Sector 5 Para Cafeterías, Jugos y Comestibles conformado por 52
Bloques y con un total de 336 Locales, Sector 6 Para el Uso de Locales
Comerciales externos y Graneros conformado por 10 Bloques y con un total de
156 Locales, aclarando que los locales comerciales tienen área también en el
segundo piso; Sector 7 Zona Mixta Comercial y Bancaria conformada por 1 Bloque
de 4 Locales y 8 espacios para cajeros automáticos distribuidos en los diferentes
accesos peatonales de la edificación principal del Centro Comercial; Sector 8
Frigoríficos y Animales Vivos conformado por 2 Bloques y con un total de 21
Locales; Sector 9 Artesanías, Flores y Locales de Reserva conformado por 8
Bloques y con un total de 137 Locales, Sector 10 Puestos Comerciales y
Misceláneas conformados por 8 Bloques con un total de 240 Locales y 18 Locales
más de los cuales 10 se encuentran localizados bajo las escaleras de acceso al

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Qui: 73 copia parcial
Sept- 14/15 H-4-10

segundo piso; Sector 11 Subestacion Eléctrica y Planta de Emergencia con áreas en primer y segundo piso; Sector 12 Baños Públicos compuesto por 8 unidades en el primer piso de Uso Publico. En el segundo piso de la edificación principal; Sector 13 para Locales Comerciales conformado por 3 Bloques y con un total de 83 Locales, Sector 14 Un local de Reserva Comercial; Sector 15 Baños privados compuesto por 4 unidades de Uso exclusivo de copropietarios. Fuera de la Edificación Principal pero haciendo parte del mismo Centro Comercial; Sector 16, Una Zona de destinación para estación de servicios. Sector 17 Un Área conformada por 48 espacios para expendio de bebidas y tintos; Sector 18 Zona para uso de intermediarios en el almacenaje temporal de productos afines a la Central Minorista y para la comercialización de pollo y pescado de uso privado conformada por 1 Bloque y un total de 185 unidades de dominio privado para uso exclusivo de venta de pollo, pescado y viseras; Sector 19 Un área para destinación de una; Sector 20 un área Mixta Comercial conformada por tres 3 espacios; Sector 21 6 casetas para uso de heladerías, y comidas rápidas. Las zonas del Centro Comercial que no se encuentran incluidas en los anteriores sectores hacen parte de los bienes de dominio común y en esta encontramos los sitios de acceso a la plaza, parqueaderos para vehículos y motos, las casetas de vigilancia, las vías peatonales y Vehiculares, las zonas de basuras, el tanque de almacenamiento de agua la plataforma para cargue y descargue, las cubiertas, sala de bombas. ARTICULO 4. DETALLES DE LA CONSTRUCCION: La Estructura principal de todo el Centro Comercial es en Concreto Reforzado bajo las normas del CODIGO COLOMBIANO SISMORESISTENTE 1400/84 los cimientos son en Concreto reforzado con Vigas de amarre y zapatas para todas las edificaciones del Centro Comercial Mercado Minorista de Neiva " Mercaneiva", la placa de entrepiso de la Zona Bancaria es aligerada con un espesor de 60 cm. Con vigas principales y secundarias en aceros de 60.000 psi y en concreto de 3000 psi, los sobrecimientos son en ladrillo debidamente impermeabilizados Las Paredes en general son en Ladrillo Limpio a la vista a excepción de los Locales Comerciales y Locales Bancarios que presenta un acabado en Estuco y Pintura, los Baños Públicos. Baños Privados, Frigoríficas y Todo el Sector 1 van con enchape en cerámica; los pisos son en concreto afinado a excepción de los Locales Comerciales y el Sector 1 que van con cerámica, los Locales de la Zona

AA 8568106



REPUBLICA DE COLOMBIA

NOTARIA PRIMERA - NEIVA
ALBERTO DE J. J. MILLO A.
NOTA. 10

Bancaria y la administración lleva los pisos en retal de Mármol, la cubierta de todo el Centro Comercial es en estructura metálica con tejas de aceso línea galvanizada, el Centro Comercial cuenta con instalaciones Hidráulicas, Sanitarias, Eléctricas, telefónicas y de gas adicionalmente cuenta con una subestacion eléctrica con

capacidad para 1000 kVA, también cuenta con una planta de emergencia con transferencia automática de capacidad 600 KVA, Equipo de presión constante para el suministro del agua a cada una de las salidas Bombeo, cerramiento en tubería galvanizada y en malla eslabonada, Pisos exteriores en Concreto Rígido de 3000 psi, Hidrantes del sistema contraincendio con tuberías de entrada y salida de agua.

CAPITULO II.

DIVISION DE LA PROPIEDAD

ARTICULO 5. LOCALIZACION. Al inmueble al cual nos referimos está construido

En un lote denominado: Mercaneiva, ubicado en la carrera 5 No. 38-61 sur IN, con una área aproximada de 80.047 m² - Ochenta mil cuarenta y siete metros cuadrados determinado por los siguientes linderos iniciales: Partiendo del Mojón 9 en dirección sur hasta el Mojón 13, en distancia 293,38 metros lineales; del Mojón 13 en ángulo de 90 grados, se gira hacia el oeste, hasta el mojón 14 en distancia de 250 mts. Lineales; del mojón 14 seguirá hacia el norte en ángulo de 90 grados y en distancia de 347 mts. Lineales hasta mojón 8; del mojón 8 se gira en ángulo de 90 grados hasta el mojón 9 tomado como punto de partida distancia de 255,68 metros lineales en la ciudad de Neiva Capital del Departamento de Huila, la Sociedad MERCASUR Ltda decidió usar un área para la construcción del Centro Comercial Mercado Minorista de Neiva MERCANEIVA de 66.491,80 metros cuadrados dejando una reserva de 13.552,20 metros cuadrados la cual se destinara para la cesión de vías correspondientes por tanto los linderos del área construida son los siguientes polígono : 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-1.al norte entre el punto 1 y el punto 2, en dirección sureste-noroeste, en distancia de 61.50 mts, con calle 36 sur (avenida surabastos). entre el punto 2 y el punto 3 , , en dirección noreste – sur-oeste, en distancia de 6.96 mts, con calle 36 sur. entre los

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

puntos 3 y 4, en dirección sureste-noroeste, en distancia de 114.00 mts, con calle 36 sur. entre el punto 4 y el punto 5, en dirección sureste-noroeste, en distancia de 6.85 mts., con calle 36 sur. entre el punto 5 y el punto 6, en dirección sureste-noroeste, en distancia de 34.92 mts, , con calle 36 sur. entre los puntos 6 y 7, curva de radio 12.81 mts, en una longitud de arco de 17.92 mts, con intersección de la calle 36 sur y la carrera segunda. entre los puntos 7 y 8, en dirección norte-sur, en distancia de 87.61 mts, con carrera 2. entre los puntos 8 y 9, en dirección noroeste-sureste, en distancia de 6.20 mts, con la carrera 2. entre los puntos 9 y 10, en dirección norte-sur, en distancia de 139.00 mts, con la carrera 2. entre los puntos 10 y 11, en dirección noreste-suroeste, en distancia de 6.35 mts, con la carrera 2. entre los puntos 11 y 12, en dirección norte- sur, en distancia de 65,65 mts, con la carrera 2. girando en un ángulo de 90°, entre los puntos 12 y 13, . en dirección oeste este, en distancia de 230.50 mts, con lote que es o fue de surabastos. girando en ángulo de 90°, entre los puntos 13 y 1, en dirección sur-norte, en distancia de 266.79 mts. con lote que es o fue de surabastos. ARTICULO 6. NOMBRE. El inmueble al cual se refiere el presente documento se denominará Centro Comercial Mercado Minorista de Neiva " MERCANEIVA " nombre que no podrá ser cambiado a menos que lo decidan los copropietarios y sólo se podrá realizar dicho cambio, mediante las normas establecidas para ello en la ley 16 de 1985 y su decreto reglamentario 1365 de 1986, mediante el procedimiento contemplado en el reglamento de administración de la propiedad horizontal que se determinará más adelante. ARTICULO 7. DISTRIBUCION O DIVISION DEL CONJUNTO. ESPECIFICACION GENERAL DE LA CONSTRUCCION. Que el Centro Comercial Mercado Minorista de Neiva MERCANEIVA está conformado por 21 Sectores distribuidos de la siguiente manera: en el Primer Piso de la edificación principal ubicados exclusivamente así, Sector 1 para distribución de Carnes, Pollos, Pescados, Huevos, Lácteos, Cuarto Frío y Bodegas externas conformados por 26 Bloques y con un total de 240 Locales; Sector 2 Para distribución de Viveres, Verduras, Hierbas y Especies conformado por 29 Bloques y con un total de 459 Locales; Sector 3 para distribución de Verduras conformado por 29 Bloques y con un total de 325 Locales; Sector 4 Para distribución de Frutas conformado por 36 Bloques y con un total de 409 Locales; Sector 5 Para Cafeterías, Jugos y Comestibles conformado por 52 Bloques y con un total de 336

4

AA 8568107



Locales, Sector 6 Para el Uso de Locales Comerciales externos y Graneros conformado por 10 Bloques y con un total de 156 Locales, aclarando que los locales comerciales tienen área también en el segundo piso; Sector 7 Zona Mixta Comercial y Bancaria conformada por 1 Bloque de

4 Locales y 8 espacios para cajeros automáticos

distribuidos en los diferentes accesos peatonales de la edificación principal del Centro Comercial; Sector 8 Frigoríficos y Animales Vivos conformado por 2 Bloques y con un total de 21 Locales; Sector 9 Artesanías, Flores y Locales de Reserva conformado por 8 Bloques y con un total de 137 Locales, Sector 10 Puestos Comerciales y Misceláneas conformados por 8 Bloques con un total de 240 Locales y 18 Locales más de los cuales 10 se encuentran localizados bajo las escaleras de acceso al segundo piso; Sector 11 Subestación Eléctrica y Planta de Emergencia con áreas en primer y segundo piso; Sector 12 Baños Públicos compuesto por 8 unidades en el primer piso de Uso Publico. En el segundo piso de la edificación principal; Sector 13 para Locales Comerciales conformado por 3 Bloques y con un total de 83 Locales, Sector 14 Un local de Reserva Comercial; Sector 15 Baños privados compuesto por 4 unidades de Uso exclusivo de copropietarios. Fuera de la Edificación Principal pero haciendo parte del mismo Centro Comercial; Sector 16, Una Zona de destinación para estación de servicios. Sector 17 Un Área conformada por 48 espacios para expendio de bebidas y tintos; Sector 18 Zona para uso de intermediarios en el almacenaje temporal de productos afines a la Central Minorista y para la comercialización de pollo y pescado de uso privado conformada por 1 Bloque y un total de 185 unidades de dominio privado para uso exclusivo de venta de pollo, pescado y viseras; Sector 19 Un área para destinación de una; Sector 20 un área Mixta Comercial conformada por tres 3 espacios; Sector 21 6 casetas para uso de heladerías, y comidas rápidas. Las zonas del Centro Comercial que no se encuentran incluidas en los anteriores sectores hacen parte de los bienes de dominio común y en esta encontramos los sitios de acceso a la plaza parqueaderos para vehículos y motos, las casetas de vigilancia, las vías peatonales y Vehiculares, las zonas de basuras, el tanque de almacenamiento de agua la plataforma para cargue y descargue, las

cubiertas, sala de bombas. En el primer Piso con un área total en sus unidades privadas de 23.344.74 m2, en este mismo piso un área común general de 43.147.06 m2 que lo constituyen, andenes, corredores internos, baños públicos, escaleras, sub-estacion. En el segundo piso con un área total de sus unidades privadas de 3.375,94 m2, y en el mismo piso un área común general de 722,40 m2 que lo constituyen corredores internos, baños de uso exclusivo de copropietarios, salón múltiple de uso exclusivo de copropietarios, escaleras de acceso. ARTICULO 8. PROYECTO DE DIVISION POR SECTORES.

TABLA I - Proyecto de Division de Sectores

DEPENDENCIA	M2 Und	M2 Area
	Privada	Comun
SECTOR No 1 - CARNICOS	2,503.50	1,177.79
SECTOR No 2 - PERECEDEROS (Viveres)	935.07	703.27
SECTOR No 2A - PERECEDEROS (Viveres)	958.34	680.00
SECTOR No 3 - PERECEDEROS (Verduras)	820.60	581.65
SECTOR No 3A - PERECEDEROS (Verduras)	815.80	586.45
SECTOR No 4 - PERECEDEROS - (Frutas)	949.82	729.02
SECTOR No 4A - PERECEDEROS (Frutas)	948.29	730.55
SECTOR No 5 - COMESTIBLES	2,071.16	1,706.97
SECTOR No 6 - COMERCIAL	419.03	14.88
SECTOR No 6A - COMERCIAL	553.97	51.71
SECTOR No 6B- COMERCIAL	60.12	33.40
SECTOR No 6C - COMERCIAL	550.24	146.25
SECTOR No 6D - COMERCIAL	479.86	29.43
SECTOR No 6E - COMERCIAL	481.85	27.44
SECTOR No 6F - COMERCIAL	544.09	52.39
SECTOR No 6G - COMERCIAL	60.36	30.19
SECTOR No 6H - COMERCIAL	541.53	54.92
SECTOR No 6I - COMERCIAL	648.96	34.04
SECTOR No 7 - MIXTA	394.12	34.83
SECTOR No 7A - MIXTA	13.80	101.81

AA 8568144



NOTARIA PRIMERA - NEIVA
ALBERTO DE J. J. MILLO A.
NOTARIO

No. 0177, muro medianero de altura 2.40 mts. al oeste en distancia de 3.333 mts. con Local No.

0181, muro medianero de altura 2.40 mts. cenit : cubierta común. nadir: placa común de piso. Local

No. 0177 - uso :carnes rojas - área construida :9.17 m2. al norte en distancia de 2.75 mts. con

Local No. 0176, muro medianero de altura 2.40

mts. al este en distancia de 3.333 mts. con zona de circulación común, espacio para refrigerador de longitud 1.40 mts., acceso libre de longitud 0.60 mts., mesón al medio de longitud 1.183 mts. de altura 0.80 mts. al sur en distancia de 2.75 mts.

con Local No. 0178, muro medianero de altura 2.40 mts. al oeste en distancia de 3.333 mts. con Local No. 0182, muro medianero de altura 2.40 mts. cenit :

cubierta común. nadir: placa común de piso. Local No. 0178 - uso :carnes rojas - área construida : 9.17 m2. al norte en distancia de 2.75 mts. con Local No. 0177,

muro medianero de altura 2.40 mts. al este en distancia de 3.333 mts. con zona de circulación común, espacio para refrigerador de longitud 1.40 mts., acceso libre de longitud 0.60 mts., mesón al medio de longitud 1.183 de altura 0.80 mts. al sur

en distancia de 2.75 mts. con Local No. 0179, muro medianero longitud 2.30 mts de altura 2.40 mts , columna estructural intermedia comun de longitud 0.45 x

0.45 mts . al oeste en distancia de 3.333 mts. con Local No. 0183, muro medianero de altura 2.40 mts. cenit : cubierta común. nadir: placa común de

piso. Local No. 0179 - uso :carnes rojas - área construida : 8.25 m2. al norte en distancia de 2.75 mts. con Local No. 0178, muro medianero longitud 2.30 mts de

altura 2.40 mts , columna estructural intermedia comun de longitud 0.45 x 0.45 mts . al este en distancia de 3.00 mts. con zona de circulación común, espacio

para refrigerador de longitud 1.40 mts. acceso libre de longitud 0.60 mts., mesón al medio de longitud 0.85 mts. de altura 0.80 mts. al sur en distancia de 2.75 mts.

con zona de circulación común, muro al medio de longitud 0.66 mts. de altura 2.40 mts., muro al medio de longitud 2.09 mts. de altura 1.20 mts. al oeste en distancia

de 3.00 mts. con Local No. 0184, muro medianero de altura 2.40 mts. cenit : cubierta común. nadir: placa común de piso. Local No. 0180 - uso :carnes rojas

- área construida : 9.17 m². al norte en distancia de 2.75 mts., con zona de circulación común, muro al medio de longitud 0.66 mts. con altura de 2.40 mts. y

95

NOTARIA PRIMERA - MEIVA
ALBERTO DE J. J. MILLO A.
NOTA. 10

muro al medio de longitud 2.09 mts. con altura de 1.20 mts. al este en distancia de 3.333 mts., con Local 0175 y muro medianero de altura 2.40 mts. al sur en distancia de 2.75 mts., con Local 0181 y muro medianero de altura 2.40 mts. al oeste en distancia de 3.333 mts., con zona de circulación común, espacio para refrigerador de longitud 1.40 mts., acceso libre de longitud 0.60 mts y mesón al medio de longitud 1.183 mts. con altura de 0.80 mts. cenit : cubierta común. nadir: placa común de piso. **Local No. 0181** - uso :carnes rojas - área construida : 9.17 m². al norte en distancia de 2.75 mts., con Local 0180 y muro medianero de altura 2.40 mts. al este en distancia de 3.333 mts., con Local 0176 y muro medianero de altura 2.40 mts. al sur en distancia de 2.75 mts., con Local 0182 y muro medianero de altura 2.40 mts. al oeste en distancia de 3.333 mts., con zona de circulación común, espacio para refrigerador de longitud 1.40 mts., acceso libre de longitud 0.60 mts. y mesón al medio de longitud 1.183 mts. con altura de 0.80 mts. cenit : cubierta común. nadir: placa común de piso. **Local No. 0182** - uso :carnes rojas - área construida : 9.17 m². al norte en distancia de 2.75 mts. con Local No. 0181, muro medianero de altura 2.40 mts. al este en distancia de 3.333 mts. con Local No. 0177, muro medianero de altura 2.40 mts. al sur en distancia de 2.75 mts. con Local No. 0183, muro medianero de altura 2.40 mts. al oeste en distancia de 3.333 mts. con zona de circulación común, espacio para refrigerador de longitud 1.40 mts., acceso libre de longitud 0.60 mts., mesón al medio de longitud 1.183, de altura 0.80 mts. cenit : cubierta común. nadir: placa común de piso. **Local No. 0183** - uso :carnes rojas - área construida : 9.17 m². al norte en distancia de 2.75 mts. con Local No. 0182, muro medianero de altura 2.40 mts. al este en distancia de 3.333 mts. con Local No. 0178, muro medianero de altura 2.40 mts. al sur en distancia de 2.75 mts. con Local No. 0184, muro medianero de altura 2.40 mts. al oeste en distancia de 3.333 mts., con zona de circulación común, espacio para refrigerador de longitud 1.40 mts., acceso libre de longitud 0.60 mts., mesón al medio de longitud 1.183, de altura 0.80 mts. cenit : cubierta común. nadir: placa común de piso. **Local No. 0184** - uso :carnes rojas - área construida : 8.25 m². al norte en distancia de 2.75 mts. con Local No. 0183, muro medianero de altura 2.40 mts. al este en distancia de 3.00 mts. con Local No. 0179, muro medianero de altura 2.40 mts. al sur en distancia de 2.75 mts. con zona de circulación común, muro al medio de longitud 0.66 mts. de

AA 8568455



XX
XX
XX
XX
XX
XX

SECTOR No 1 - CARNICOS

LOCAL	AREA	AREA
240	PRIVADA	COMUN
0004	13.3300	
0005	13.3300	
0006	13.3300	
0007	13.3300	
0008	12.0000	
0009	13.3300	
0010	13.3300	
0011	13.3300	
0012	13.3300	
0013	12.0000	
0014	12.0000	
0015	13.3300	
0016	13.3300	
0017	13.3300	
0018	13.3300	
0019	13.3300	
0020	13.3300	
0021	13.3300	
0022	13.3300	
0023	13.3300	
0024	13.3200	

hps

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

0147	8.9400
0148	8.8000
0149	8.8000
0150	8.8000
0151	8.8000
0152	8.8000
0153	8.8000
0154	8.8000
0155	8.8000
0156	8.8000
0157	8.8000
0158	9.1700
0159	9.1700
0160	9.1700
0161	9.1700
0162	9.1700
0163	9.1700
0164	9.1700
0165	8.6700
0175	9.1700
0176	9.1700
0177	9.1700
0178	9.1700
0179	8.2500
0180	9.1700
0181	9.1700
0182	9.1700
0183	9.1700
0184	8.2500
0185	8.2500
0186	9.1700
0187	9.1700

XX				
<u>COEFICIENTES DE PARTICIPACION</u>				
	0165	8.6700	0.0324%	0.3463%
	0175	9.1700	0.0343%	0.3663%
	0176	9.1700	0.0343%	0.3663%
	0177	9.1700	0.0343%	0.3663%
	0178	9.1700	0.0343%	0.3663%
	0179	8.2500	0.0309%	0.3295%
	0180	9.1700	0.0343%	0.3663%
	0181	9.1700	0.0343%	0.3663%
	0182	9.1700	0.0343%	0.3663%
	0183	9.1700	0.0343%	0.3663%
	0184	8.2500	0.0309%	0.3295%
	0185	8.2500	0.0309%	0.3295%
	0186	9.1700	0.0343%	0.3663%
	0187	9.1700	0.0343%	0.3663%
	0188	9.1700	0.0343%	0.3663%
	0189	8.2500	0.0309%	0.3295%
	0190	9.1700	0.0343%	0.3663%
	0191	9.1700	0.0343%	0.3663%
	0192	9.1700	0.0343%	0.3663%
	0193	7.3300	0.0274%	0.2928%
	0194	7.3300	0.0274%	0.2928%
	0195	7.3300	0.0274%	0.2928%
	0196	5.5000	0.0206%	0.2197%
	0197	7.3300	0.0274%	0.2928%
	0198	7.3300	0.0274%	0.2928%
	0199	7.3300	0.0274%	0.2928%
	0200	5.5000	0.0206%	0.2197%
	0201	8.2700	0.0309%	0.3303%
	0202	8.2700	0.0309%	0.3303%
	0203	9.1600	0.0343%	0.3659%
	0204	8.2700	0.0309%	0.3303%
	0205	8.2700	0.0309%	0.3303%

AA 8568733



NOTARIO EN EL FAMILLO A.
ALBERTO DEL P. JAMILLO A.
NOTARIO

XXX

COEFICIENTE EXPENSAS

COMUNES PARA

RECAUDO DE ADMON

ARTICULO 27

LOCAL	Coefficiente Expensas Comunes
0154	0.0428%
0155	0.0428%
0156	0.0428%
0157	0.0428%
0158	0.0446%
0159	0.0446%
0160	0.0446%
0161	0.0446%
0162	0.0446%
0163	0.0446%
0164	0.0446%
0165	0.0422%
0175	0.0446%
0176	0.0446%
0177	0.0446%
0178	0.0446%
0179	0.0402%
0180	0.0446%
0181	0.0446%
0182	0.0446%
0183	0.0446%
0184	0.0402%
0185	0.0402%
0186	0.0446%
0187	0.0446%

[Handwritten signature]

NOTARIA PRIMER A - NEGOC
ALBERTO DE J. J. MILLO A.
NOGA. 10

[illegible]

7036
485

AA

8568784



NOTARIA PRIMERA - NEIVA
ALBERTO DE J. JAMILLO A.
NOTARIO

SIGUE EL NUMERO 8568515 Y EL NUMERO 8568679 XXXXXXXXXXXXX

STQUE EL NUMERO 8568582 Y EL NUMERO 8568681 XXXXXXXXXXXX

SIGUE EL NUMERO 8568682 HASTA EL NUMERO 8568784 XXXXXXXXX

Y TERMINA CON EL NUMERO 8568785.

~~ANEXOS. SE PROTOCOLIZAN CON LA PRESENTE ESCRITURA LOS~~

PLANOS Y DOCUMENTOS QUE SE ENCUENTRAN RELACIONADOS EN EL CUERPO DE LA MISMA Y ADEMAS EL CER-

TIFICADOS DE LA CAMARA DE COMERCIO DE NEIVA, CORRESPONDIENTE A LA REPRESENTACION LEGAL Y

GERENCIA QUE EN LA ACTUALIDAD EJERCE EL DOCTOR LUIS MIGUEL LOZADA POLANCO COMO GERENTE —

GENERAL DE LA SOCIEDAD; Y LICENCIA DE CONSTRUCCION NUMERO 273 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 1997.

[illegible]

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

AA 8568785



RECIENTE:

LUIS MIGUEL LOSADA POLANCO

REPRESENTANTE LEGAL

NOTARIA PRIMERA - NEIVA
ALBERTO DE J. JARAMILLO A.
NOTA: 10

EL NOTARIO PRIMERO:

ALBERTO DE JESUS JARAMILLO A.

