

Bogotá D.C. ; 23 de febrero de 2024

**SEÑOR (A):
PROPIETARIO (A)
COMPONENTE CONJUNTO MUSEO PARQUE CENTRAL MANZANA TRES
PARQUE CENTRAL BAVARIA – PROPIEDAD HORIZONTAL**

**REF: CONVOCATORIA A JUNTA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS COMPONENTE
CONJUNTO MUSEO PARQUE CENTRAL MANZANA TRES – NO PRESENCIAL**

GESTION DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.A.S., con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., con **NIT 900.414.279-1**, representada por el señor **JUAN ANDRÉS RUIZ PEÑA**, identificado con cédula de ciudadanía N° 79.470.241 domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., sociedad que actúa como administradora de **PARQUE CENTRAL BAVARIA – PROPIEDAD HORIZONTAL**, con **NIT 830.010.367-1**, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C. y representada legalmente por el representante legal principal de la sociedad administradora señor **JUAN ANDRÉS RUIZ PEÑA**, conforme a lo establecido en el artículo 80 del Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la escritura 2820 del 26 de diciembre de 2002 de la notaría séptima del círculo notarial de Bogotá D.C. y en el decreto 398 del 13 de marzo de 2020, se permite convocarlo(s) (as) a **JUNTA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS NO PRESENCIAL**, que se realizará de manera virtual vía **ZOOM** el día **sábado 09 de marzo 2024 a las 08:30 a.m.**; con el objeto de desarrollar el siguiente:

ORDEN DEL DIA:

1. Registro de asistencia y verificación del quórum.
2. Nombramiento del Presidente y Secretario de la Junta Ordinaria.
3. Lectura y aprobación del orden del día
4. Aprobación del Reglamento para el funcionamiento de la Junta.
5. Nombramiento de la Comisión Verificadora de la Redacción del Acta.
6. Informe de Gestión del Consejo Directivo y la Administración Delegada del Componente Conjunto Museo Parque Central - Manzana Tres del año 2023.
7. Informe del Revisor Fiscal del año 2023.
8. Presentación y aprobación de Informes Financieros del año 2023.
9. Informe Cuota Extraordinaria.
10. Presentación y aprobación del Proyecto de Presupuesto de la vigencia fiscal 2024.
11. Presentación y aprobación proyectos de inversión con los recursos de ingresos no operacionales al 31 de diciembre de 2023.
12. Elección de Representantes del Componente Museo para el comité de convivencia para el periodo 2024-2026.
13. Elección del representante principal y suplente a la Asamblea General de la Corporación Parque Central Bavaria por el Componente Museo para el período 01 de julio de 2024 a 30 de junio de 2026.
14. Terminación.



La presente convocatoria se hace en cumplimiento del artículo 92 párrafo 4° del Reglamento de Propiedad Horizontal – contenido en la escritura 2820 del 26 de diciembre de 2002 de la Notaría séptima del círculo notarial de Bogotá D.C., el cual dispone: “La Junta de Copropietarios se reunirá ordinariamente cada año, antes de la reunión de la Asamblea General de Copropietarios”.

Igualmente, se les recuerda que las normas sobre el funcionamiento de la Asamblea se aplicarán en lo pertinente a la Junta de Copropietarios, aún, cuando ésta podrá regular en forma específica su funcionamiento interno, así como otros asuntos relativos a la administración del Componente, todo ello de conformidad con las normas legales y generales del presente reglamento – Art. 92 Párrafo Uno.

De conformidad con el artículo 45 de la ley 675/2001, en armonía con el artículo 83 del Reglamento de Propiedad Horizontal de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal contenido en la escritura 2820 del 26 de diciembre de 2002 de la notaría séptima del círculo notarial de Bogotá D.C., la Junta sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

En el evento que la Junta de Propietarios no pueda sesionar por falta de quórum, se cita desde ya a la reunión ordinaria en **SEGUNDA CONVOCATORIA** el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, esto es el **miércoles 13 de marzo de 2024 a las 8:00 p.m.**, de manera virtual y con el mismo orden del día propuesto para la primera convocatoria, oportunidad en la que se sesionará y deliberará válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes presentados, de conformidad con el artículo 41 de la ley 675/2001, en concordancia con el artículo 79 del Reglamento de Propiedad Horizontal de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal contenido en la escritura 2820 del 26 de diciembre de 2002 de la notaría séptima del círculo notarial de Bogotá D.C..

Normas para tener en cuenta:

Teniendo en cuenta que para el funcionamiento y desarrollo de las Juntas de Copropietarios se deben aplicar las normas establecidas para el funcionamiento y desarrollo de la Asamblea General de PARQUE CENTRAL BAVARIA – PROPIEDAD HORIZONTAL, significa que, acudiendo a dichas normas, tenemos:

De acuerdo con el Art. 74 del Reglamento de Propiedad Horizontal, todo propietario podrá actuar en la Junta General Ordinaria de Propietarios directamente o por conducto de apoderado constituido mediante el respectivo poder otorgado por escrito, en el cual debe señalarse la fecha y la hora de la Junta para la cual se confiere, y las facultades que considere otorgar. Se adjunta modelo de poder con la presente convocatoria.

Cada apoderado solo podrá representar un **máximo de cinco (5) propietarios**, aparte de sus derechos propios y no podrá representar un número plural de propietarios que posean más del 15% de la totalidad del porcentaje de participación (Párrafo 2° Artículo 74 R.P.H.). Los miembros del Consejo de Administración o sus suplentes, el administrador o sus dependientes y el revisor fiscal, no pueden ejercer la representación de terceros ante la Junta Ordinaria de Propietarios (Párrafo 3° Artículo 74 Reglamento Propiedad Horizontal).



Los titulares de Leasing Inmobiliario, así como las empresas inmobiliarias que administran los inmuebles, para poder participar en la Junta Ordinaria de Copropietarios convocada, deberán diligenciar el poder especial ante el propietario del inmueble. Los representantes legales de las personas jurídicas propietarias de inmuebles deberán acreditar su condición mediante el Certificado de Cámara de Comercio con fecha de expedición no superior a treinta (30) días, si delegan apoderado, deberán suscribir el poder correspondiente.

Los informes financieros del año 2023, el proyecto de presupuesto para el año 2024 y los documentos para la Junta, entre otros los informes de gestión del Consejo Directivo y la Administración e informes de revisoría fiscal, estarán publicados en la página web www.parquecentralbavaria.com.co a partir del día lunes 26 de febrero de 2024, igualmente a partir de la misma fecha se encuentran a disposición de los Copropietarios para su examen en la oficina de administración delegada del Componente CONJUNTO MUSEO PARQUE CENTRAL BAVARIA MANZANA TRES, ubicado en la carrea 13A # 28 – 21, primer piso, de la ciudad de Bogotá D.C., en el horario de 8:30 a.m. a 12:00 m., las notas a los mismos y demás soportes contables, para el ejercicio del derecho de inspección. Así mismo estarán a su disposición los libros de actas de Juntas y Consejo Directivo.

Con el ánimo de dar agilidad a la Junta de Copropietarios, se extiende la invitación a la comunidad de Museo, para asistir a una reunión virtual el sábado 02 de marzo de 2024 de 10:00 am a 12:00 m con el fin de presentar y dar claridad al Proyecto Presupuesto 2024 que se someterá a aprobación en el Junta Ordinaria.

El día anterior a la Junta Ordinaria de Copropietarios, será enviado por correo electrónico, el link y contraseña de acceso de la plataforma de transmisión en vivo de la junta y votación virtual; con el cual podrá acceder a la reunión, junto con un vídeo instructivo para facilitar su conexión y los teléfonos de soporte técnico de conexiones.

Atentamente,

(original firmado)

JUAN ANDRÉS RUIZ PEÑA

REPRESENTANTE LEGAL

PARQUE CENTRAL BAVARIA – PROPIEDAD HORIZONTAL

Administrado por: GESTIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.A.

