

Bogotá D.C. marzo 13 de 2025

**CONVOCATORIA JUNTA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS - PRESENCIAL  
COMPONENTE MANZANA TRES MUSEO**

**Señor (a):**

COPROPIETARIO (A)

COMPONENTE MANZANA TRES- MUSEO PARQUE CENTRAL BAVARIA —  
PROPIEDAD HORIZONTAL

**SISTEMAS INMOBILIARIOS Y CONSULTORÍA S.A. – SICRE**, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., con N.I.T.: **800.131.903-1**, representada legalmente por el señor **JOSÉ LEONARDO MARTÍNEZ QUINTERO**, con cédula de ciudadanía **7.163.107**, de Tunja, sociedad que actúa como administradora de **PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL**, con N.I.T.: **830.010.367-1**, conforme con lo establecido en el artículo 76 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., se permite convocar a **JUNTA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS**, que se realizará de modo **PRESENCIAL** en el corredor que atraviesa el bosque de niebla del parque longitudinal entre los componentes Panorama y Museo, ubicado en la CRA 13A # 28-21, Bogotá D.C, el **SÁBADO 29 DE MARZO DE 2025 A LAS 8:00 A.M.**, con el fin de desarrollar el siguiente orden del día:

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 y desarrollo de mantenimiento de fachadas.
7. Evolución técnica y legal de la deficiencia constructiva de la fachada Torre A.
8. Presentación y aprobación de las ofertas profesionales para la elección de la firma de Abogados para el proceso: Constructora CUSEZAR.
9. Presentación y aprobación de las ofertas profesionales para la elección de la firma de asesoría en el acompañamiento técnico y elaboración de los términos para la reparación de la fachada Torre A.
10. Informe de ejecución cuota extraordinaria lavado de fachadas aprobada en el año 2022.
11. Aprobación del cambio de destinación de los recursos disponibles de cuota extraordinaria lavado de fachadas



aprobada en el año 2022.

12. Informe de gestión Administración año 2024.
13. Informe mantenimiento terrazas.
14. Informe uso fondo de imprevistos año 2024.
15. Informe de gestión Consejo Directivo año 2024.
16. Informe del Revisoría Fiscal del año 2024.
17. Presentación y aprobación de Informes Financieros del año 2024.
18. Aprobación castigo de partidas del activo - ingresos por cobrar.
19. Elección Consejo Directivo año 2025-2027.
20. Aprobación uso de excedentes acumulados año 2024.
21. Presentación y aprobación del Proyecto de Presupuesto de la vigencia fiscal 2025.
22. Propositiones y varios.
23. Terminación.

La presente convocatoria se hace en cumplimiento del artículo 92 párrafo 4º 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 recuerda que las normas sobre funcionamiento de la Asamblea General se aplicarán en lo pertinente a la Junta de Copropietarios, aun 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 Parágrafo Uno.

De conformidad con el artículo 45 de la Ley 675 de 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 Copropietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de copropiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva reunión.

En el evento que la Junta de Copropietarios 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, la cual se realizará de manera presencial en el corredor que atraviesa el bosque de niebla del parque longitudinal entre los componentes Panorama y Museo ubicado en la carrera



13ª # 29 – 21, Bogotá, el **MIÉRCOLES 02 DE ABRIL DE 2025** a las 8:00 p.m., 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 de 2001, en concordancia con el artículo 79 del 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.

Se informa que el registro de asistencia el día 29 de marzo de 2025 iniciará desde las 7:30 a.m. con el fin de dar agilidad a la reunión citada.

### **NORMAS A 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 P.H., significa que, acudiendo a dichas normas, se tiene:

1. De acuerdo con el Art. 74 del Reglamento de Propiedad Horizontal, todo propietario podrá actuar en la Junta General Ordinaria de Copropietarios 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).
2. Cada apoderado solo podrá representar un máximo de cinco (5) Copropietarios, aparte de sus derechos propios y no podrá representar un número plural de Copropietarios que posean más del 15% de la totalidad del porcentaje de participación (Parágrafo 2º Artículo 74 R.P.H.).

Los poderes serán recibidos hasta el día 26 de marzo de 2025 en la oficina de administración del Componente o al correo electrónico [admonmuseo@parquecentralbavaria.com.co](mailto:admonmuseo@parquecentralbavaria.com.co)

3. Los titulares de Leasing Inmobiliario, así como las empresas inmobiliarias que administran los inmuebles, para poder participar en la Junta General Ordinaria de Copropietarios convocada, deberán diligenciar el poder ante el Copropietario del inmueble. Los representantes legales de las personas jurídicas Copropietarias de inmuebles deberán acreditar su condición mediante el Certificado de Cámara de Comercio con fecha de expedición no superior a treinta (30) días.
4. A partir del día 26 de marzo del 2025 se encuentran a disposición de los Copropietarios para



su examen en la oficina de la administración delegada del COMPONENTE MANZANA TRES- MUSEO, CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA, ubicado en la CRA 13A # 28-21 de la ciudad de Bogotá D.C., en el horario de 8:00 a.m. a 12:00 m., el informe financiero del año 2024, para el ejercicio del derecho de inspección. Así mismo estarán a su disposición los libros de actas de Juntas y Consejo Directivo.

Se envía en los documentos anexos a esta convocatoria, el formato para el punto de proposiciones y varios, para que sea diligenciado y entregado con antelación a la misma en la oficina de administración del Componente o al correo electrónico [admonmuseo@parquecentralbavaria.com.co](mailto:admonmuseo@parquecentralbavaria.com.co) a más tardar el miércoles 26 de marzo de 2025, de esta manera el Consejo Directivo los clasificará y presentará de manera ordenada para su posterior aprobación.

Cordialmente,

**PARQUE CENTRAL BAVARIA, PROPIEDAD HORIZONTAL.**

N.I.T.: 830.010.367-1

**Copropiedad Administrada y Representada Legalmente por SICRE S.A.**

JOSÉ LEONARDO MARTÍNEZ QUINTERO

Representante Legal

