

Bogotá D.C. febrero 08 de 2024

**CONVOCATORIA A JUNTA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS 2024 - PRESENCIAL  
COMPONENTE CONJUNTO PANORAMA MANZANA CUATRO**

SEÑOR (A):  
COPROPIETARIO (A)  
COMPONENTE MANZANA CUATRO - PANORAMA  
PARQUE CENTRAL BAVARIA – PROPIEDAD HORIZONTAL

GESTIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.A.S., con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificado 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.

Se permite convocar a JUNTA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS, que se realizará de manera presencial en las instalaciones del Parque Bavaria en el corredor que atraviesa el Bosque de Niebla del Parque Longitudinal entre los componentes Panorama y Museo ubicado en la carrera 13 A No. 29 - 51, el **sábado 24 de febrero de 2024 a las 8:30 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.
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 durante el año 2023.
7. Informe de Revisoría Fiscal del año 2023.
8. Presentación y aprobación de informes financieros 2023.
9. Presentación y aprobación del presupuesto para la vigencia 2024.
10. Presentación informe de cuota extraordinaria.
11. Presentación y aprobación proyecto impermeabilización cubiertas.
12. Presentación y aprobación proyectos de inversión con los recursos de ingresos no operacionales al 31 de diciembre de 2023.
13. Elección de Representantes del Componente Panorama para el comité de convivencia para el periodo 2024-2026.



14. Elección del Consejo Directivo y delegados al Consejo de Administración por el Componente Panorama para el periodo 2024-2026.
15. Elección del representante principal y suplente a la Asamblea General de la Corporación Parque Central Bavaria por el Componente Panorama para el período 01 de julio de 2024 a 30 de junio de 2026.
16. Propositiones y varios.
17. Cierre de la reunión.

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 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 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 Copropietarios 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 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 las instalaciones del Parque Bavaria en el corredor que atraviesa el Bosque de Niebla del Parque Longitudinal entre los componentes Panorama y Museo ubicado en la carrera 13 A No. 29 - 51, el **miércoles 28 de febrero de 2024 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 Copropietarios, 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 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 P.H., 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 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.

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 2° Artículo 74 R.P.H.).

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 especial 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.

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: en la página web [www.parquecentralbavaria.com.co](http://www.parquecentralbavaria.com.co) a partir del **lunes 12 de febrero 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 PANORAMA PARQUE CENTRAL BAVARIA MANZANA IV, ubicado en la calle 31 N° 13 A – 51 de la ciudad de Bogotá D.C., en el horario de 8:00 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 Panorama, para asistir a la reunión presencial del **viernes 16 de febrero de 2024 de 4:30 pm a 6:30 pm** o **sábado 17 de febrero de 2024 de 10:00 am a 12:00 m**, en el Componente Conjunto Panorama Calle 31 No. 13 A – 51 Piso 4 Salón de Proyecciones, con el fin presentar y dar claridad al **Proyecto Presupuesto 2024** que se someterá a aprobación en el Junta Ordinaria.

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 [admonpanorama@parquecentralbavaria.com.co](mailto:admonpanorama@parquecentralbavaria.com.co) a más tardar el **lunes 19 de febrero de 2024**, de esta manera el Consejo Directivo los clasificará y presentará de manera ordenada para su posterior aprobación, las proposiciones que no sean entregadas de acuerdo a esta instrucción no serán discutidas en la Junta de Copropietarios.

Atentamente,

**JUAN ANDRÉS RUIZ PEÑA**  
REPRESENTANTE LEGAL  
PARQUE CENTRAL BAVARIA – PROPIEDAD HORIZONTAL  
*Administrador por:* GESTIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.A.S.

