

Panamá, 19 de Febrero de 2016

Señores
Federico Melo y Arturo Melo
Altos de Vistamares, S. A.
Ciudad

EMPRESAS MELO, S.A.

RECIBIDO: *Arturo Melo*

FECHA: *22/2/16*

HORA: *10:14*

Copia Recibido

RECIBIDO
POR: <i>Arturo Melo</i>
HORA: <i>9:52</i>
FECHA: <i>22/2/16</i>

Estimados Señores Melo:

Permítanos en esta oportunidad, nuevamente, nuestro agradecimiento por todos los esfuerzos realizados de manera conjunta. A su vez queremos hacer los intentos para que se hagan realidad los objetivos por los cuales estamos edificando de dotar de una naturaleza distinta al Proyecto Altos de Cerro Azul.

Salvando todos los contratiempos de visiones contrapuestas, tenemos que reconocer el avance y las expresiones emitidas por ustedes de resolver la constitución, legalización y el funcionamiento de una asociación de propietarios del Residencial de Montaña Los Altos de Cerro Azul.

Para haber llegado a unos Términos de Referencia y definición de criterios para la selección de los servicios jurídicos, a efecto de lograr un asesoramiento a los propietarios y al administrador, tal como está planteado, significa que entre sus representantes y nosotros ya se había considerado, discutido, consensuado y sometido a aprobación la ruta a seguir para constituir una asociación, como un medio para participar y ejercer los derechos que tenemos como ciudadanos y propietarios.

El destino nos jugó una mala pasada, lo que conllevó a que los responsables de la Administradora no actuaran en su papel de Administrador y moderador; de manera abrupta, poco cortés y excusas no aceptables, se retiraron de la última reunión de propietarios convocada conjuntamente e iniciada el 27 de enero de 2016. Cada propietario a quien se le otorgue la palabra, a nivel individual tiene sus propios criterios, es responsable de sus expresiones y planteamientos y debe ser moderado si así es necesario.

Este fin no hubiere sucedido si el moderador se hubiese atendido a la agenda, y como representante de Melo debió de hacer énfasis del por qué estábamos reunidos y no transformar esta reunión en una contienda de quejas y debates totalmente ajenos al propósito de la reunión. Esto da la apariencia de ser tácticas dilatorias para no llegar al punto establecido. En estos 3 últimos años los propietarios hemos tenido información, oportunidad de compartir ideas, sugerir e intervenir y estar presentes en las reuniones generales de propietarios.

Es claro para nosotros, tal como lo expresa la constitución que pertenecer a una asociación no tiene carácter de obligatoriedad, pero es la figura que un promotor adopta para constituir las normas y políticas aplicables que den un ordenamiento adecuado para el bienestar y seguridad de la comunidad. También está claro para nosotros que estar o no inscrito en una asociación, no exonera a ningún propietario de cubrir los gastos que emanen para garantizar los servicios, mantenimiento, reparación de las calles y todo lo que conlleva la gestión administrativa, tal como

está expresado en diferentes Leyes de la República de Panamá, aplicables a urbanizaciones como lo es el Residencial de Montaña los Altos de Cerro Azul.

En ese sentido, en razón de las preocupaciones de los propietarios, se habían dado los pasos que daban forma a los objetivos que todos buscábamos y que en esta reunión, con solo ilustrar los contenidos de la agenda, era fácil percatarse que el horizonte de la Asociación ya no era una quimera sino es una realidad.

Por ello y ante la responsabilidad que tenemos tanto ustedes que han sido un ejemplo en la creación de proyectos e inversiones en Panamá y por la otra el Comité Directivo Fundacional (CDF) constituido por propietarios profesionales, algunos con mucha vocación sostenible, que ha sido la parte designada por la Asamblea, queremos externar algunas consideraciones sobre los resultados del diálogo que se había abierto.

Todo esto ha sido el producto de Asambleas generales, debidamente aprobado por consenso, con el propósito de: buscar respuestas para crear una sola Asociación de propietarios del Residencial de Montaña Los Altos de Cerro Azul; cumplir con las normas para el bienestar y seguridad de los propietarios; participar de manera transparente con la Administradora los Altos de Cerro Azul, como lo hacen la mayoría de proyectos residenciales, en la gestión, cuidado, administración, vigilancia, mantenimiento; cumplir con la responsabilidad de actualizar el manual ambiental del propietario, para protección de nuestros bosques en momentos que el país atraviesa una de las peores sequías con impactos y riesgos en la huella ecológica.

Después de las extensas conversaciones que los delegados hemos mantenido en su momento con sus diversos representantes y posteriormente con el señor Ricaurte Castellón y los colaboradores en representación de la parte administradora, los miembros del Comité Directivo Fundacional (CDF) nos hemos reunidos para plantear las siguientes consideraciones e ilustrar al resto de los propietarios, grupos organizados, con respecto al cumplimiento en torno a los objetivos por los que se abrieron estas conversaciones.

1. Tal como fue acordado y organizado, en conjunto con la Administradora los Altos de Cerro Azul, S. A. y el Comité Directivo Fundacional (CDF), se convocó a los propietarios a la reunión general que se llevó a cabo el 27 de enero de 2016, con una agenda definida.
2. Al dar inicio a la reunión, el moderador indicó que eran 1,600 lotes y se mencionó en ese momento que habían 143 poderes. Los representantes del comité directivo cuestionaron su legitimidad, porque los mismos no habían sido verificados, lo que daba margen a muchas dudas.

Asimismo se anunció que habían unos 43 propietarios presentes que habían firmado y otros poderes simples de representación a voz y voto y propietarios que estaban en proceso de de registro como constancia de asistencia.

3. Respecto a los puntos de la agenda, se hicieron varias propuestas, mismas que fueron debidamente secundadas, a saber:

a) Adicionar en la agenda el votar si se quería o no una asociación.

- b) Cambiar el orden de los puntos de la agenda para que primeramente se recibiera el informe financiero y gestión de la administradora.
 - c) Mantener la agenda como estaba y se diera inicio a la reunión y que en los puntos donde correspondía se procediera a introducir los temas de las propuestas a) y b) aquí señalados en este punto 3.
4. El moderador solicitó a los presentes de la reunión que se decidiera si se continuaba la reunión con la agenda propuesta. Finalmente se aprobó por consenso de la mayoría presentes que el Comité directivo dieran su informe y continuara la reunión.
5. Siguiendo con lo que se había aprobado por consenso de desarrollar la agenda tal como se había informado, le correspondía a la señora Nayda Pérez, que estaba explicando las alternativas de la asesoría jurídica para constituir la Asociación, cuando sin mediar palabra alguna, el moderador señor Publio de Gracia, tomó el micrófono y comunicó que los representantes del Grupo Melo se retiraban de la reunión porque se les había irrespetado y se habían dicho mentiras, dejando a los propietarios en el salón de reuniones. Para extrañeza de los presentes ese no fue el juicio, ni tampoco fue la percepción, lo que si parecía una excusa sobredimensionada.
6. Esta situación no permitió que se terminara formalmente con el orden de la agenda aprobada. Pese a ese acto de insolencia, la mayoría de los propietarios se mantuvieron en el salón de la reunión y acordaron:
- a) Dirigir una nota formal a los señores Melo, expresando la falta de respeto y de incompreensión de sus colaboradores para un acto que nos ha costado mucho.
 - b) Realizar una reunión para considerar la situación actual y definir la ruta a seguir.

Aún no tenemos explicaciones del por qué la Delegación del promotor y de la Administradora rompió el dialogo. Entendemos que como colaboradores no tenían capacidad legítima y adoptaron la estrategia de acabar la reunión de esa manera, o quizás no tenían la responsabilidad de asumir decisiones que estaban cambiando la cultura de la gestión y de otras realidades.

En esta oportunidad nos dirigimos a ustedes, gestores del proyecto Altos de Cerro Azul, de las 9 asociaciones y quienes suscribieron indistintamente las relaciones contractuales con cada uno de los propietarios, con el sano propósito de invocarlos a que mantengamos el diálogo, que se culmine la ruta acordada y de manera amigable démosle una respuesta satisfactoria al número de propietarios que creen en un sistema asociativo, con cuyo esquema estructural podamos participar, garantizar el mejor bienestar para esta comunidad y que ese ente jurídico (asociación) sea el medio para que se nos atienda como grupo y no como un individuos de manera aislada.

Asimismo les reiteramos que, es fundamental la creación de una sola asociación como el mecanismo para gestionar de manera conjunta este proyecto; y de esta manera garantizar la participación de los propietarios en el mismo, donde el Grupo Melo ha puesto su experiencia y sus inversiones y los copropietarios hemos puesto la confianza para nuestras inversiones, y disfrutar del paraje más hermoso del país.

Indudablemente que estos motivos constituyen la razón de nuestro ideal y no hay ninguna doble agenda, ni tenemos negocios, tampoco ofrecemos servicios ambientales, ni tenemos interés en el usufructo personal o comercial de las externalidades y valores agregados que ofrece este residencial.

Tal como ha sido expuesto a los largo de estos 3 años, es muy importante y así se ha expresado que haya una continuidad en los servicios que recibimos por medio de la empresa Administradora los Altos de Cerro Azul, S. A.

Todo lo anterior hace posible que, por la complejidad de nuestras necesidades, estemos comprometidos a defender que este proyecto no se deteriore, establecer nuestras prioridades, cumplir con nuestras responsabilidades, obligaciones, reglamentaciones y con las normas ambientales de vivir dentro de un parque nacional protegido.

En atención a las muestras de cooperación que sentimos todos, hoy estamos con la capacidad de ser los actores en defensa de nuestros derechos y reconocemos el espacio de diálogo que las partes hemos abierto y poder culminar este primer objetivo y pasar a las otras etapas de cogestión.

Les reiteramos que si aún las explicaciones no son suficientes, estamos en la mejor disposición de continuar las tareas asumidas, reafirmar el compromiso de nuestras prioridades, pasiones y vocaciones con las cuencas hidrográficas, los bosques y la sostenibilidad de la vida en donde está nuestro residencial. Es por ello que requerimos una reunión con ustedes como gestores del desarrollo del Residencial de Montaña los Altos de Cerro Azul.

Con las muestras de reciprocidad les saluda,

Atentamente,

COMITÉ DIRECTIVO FUNDACIONAL (CDF)


Olmedo García
Presidente


Terani O. Simons
Secretario

Copia para: Ricaurte Castrellón -Altos de Vistamares, S. A.; Publio De Gracia; Gabriel Correa - Administradora los Altos de Cerro Azul, S. A.; Comité Directivo Fundacional; Comisión de Asociación; Grupo por Altos de Cerro Azul Residencial (Pacar); propietarios participantes en el sitio forum.altosdecerroazulresidencial.org; Comité de Propietarios de Altos: del Fortín, del Castillo, del Vigía, del Torreón, del Alcázar; del Frente, del Centinela, del Guardián, de la Fortaleza; Propietarios Voluntarios Ambientales; Grupo Propietarios Donantes Mantenimiento del Fórum.