**ACTIVIDADES DENTRO DEL RESIDENCIAL DE MONTAÑA LOS ALTOS DE CERRO AZUL**

**El Estado Panameño mediante leyes, Decretos Ejecutivos, Resoluciones y Reglamentos, normó sobre el desarrollo de:**

1. Urbanizaciones en toda la República de Panamá (Decreto Ejecutivo 36, de 31agosto 1989).

2. Las tierras de Cerro Azul, distinguiendo aquellas del Parque Nacional Chagres como

 áreas protegidas (Decreto Ejecutivo 73 de 2 octubre 1984).

3. Actividades, programas, proyectos, inversiones comerciales e industriales existentes

 dentro del Parque Nacional Chagres, según zona cultural activa y áreas de localización

 (Resolución DAPVS 0004-2017 se extiende vigencia Plan de Manejo).

4. Urbanizaciones con calles Privadas (Resolución 28-2003, de 21 febrero 2003)

**Cerro Azul**

Está dividido en sectores y comunidades; son tierras tanto privadas y públicas,

**Parque Nacional Chagres en Cerro Azul**

El Estado Panameño en el año 1984, con la Ley del Parque Nacional Chagres y su plan de manejo, definió y declaró tierras protegidas, una parte de Cerro Azul, restringiéndose por medio de estas normativas su desarrollo para garantizar la integridad del Parque Nacional Chagres y estableció el uso de sus suelos de forma diferente.

Entre estos sectores están globos de terrenos como **Altos de Cerro Azul**, dentro del cual, entre otras, está el residencial compuesto por el complejo de las 9 urbanizaciones

**Altos de Cerro Azul**

Dentro del Sector Altos de Cerro Azul, se encuentran:

**1. 7,800 hectáreas del Grupo Melo y otras tantas hectáreas que son de otros propietarios, entre las**

 **cuales hay partes boscosas y otras comerciales e industriales existentes antes de la creación del**

 **Parque Nacional Chagres.**

**2. Residencial de Montaña los Altos de Cerro Azul , es el tema que nos ocupa**

2.1 Está desarrollado en 800 hectáreas, conformado por el complejo de las 9 urbanizaciones y se inició en los años 70.

* 1. Según la Ley del Parque Nacional Chagres y su Plan de Manejo, se estableció y rige lo siguiente:

a. Estas tierras fueron definidas protegidas

 b. Se dio a su suelo la categoría de R-R (residencial rural)

1. Esta Ley solo permiten actividades de poco impacto debidamente reglamentado
2. Se expusieron las prohibiciones dentro del parque porque es una de las cuencas más importantes para el Canal de Panamá.
	1. El desarrollador de este residencial (Grupo Melo) promovió y vendió como:

a. Lotes a personas con las características de ser una urbanización cerrada o privada.

 b. Sus calles las declaró ante el Ministerio de Obras Públicas como calles privadas.

1. Distinguió al residencial con un portón de control de entrada .
2. La característica de calles privadas según la Ley requieren ser reparadas por los propietarios, porque no son de uso público.
3. Por ser un residencial privado tiene sus propios reglamentos que deben ser revisados y aprobados por los propietarios en una Asamblea General.

**Hospedaje y Alquiler :**

Es un derecho de todo propietario en la República de Panamá, el de alquilar su casa o vivienda , bajo los términos y condiciones que las Leyes establecen.

Sin embargo, hay limitaciones en las normativas dentro del Distrito de Panamá en cuanto a los hospedajes (ley 80), donde se exponen las prohibiciones y Cerro Azul, forma parte de este Distrito.

No hay dudas que se puede explotar el hospedaje, el alquiler y la promoción turística y ecológica hacia **CERRO AZUL** y hacia el Parque Nacional Chagres, según lo permita la Ley de acuerdo a las estipulaciones existentes.

Sin embargo,  **en cuanto al Residencial de Montaña los Alto de Cerro Azul,** ubicado en el Distrito de Panamá, el hospedaje o alquiler, pasadías, alquileres de fin de semana y días festivos, tal como lo quieren realizar no es permitido, porque contraviene la Ley y los reglamentos.

Además, existen limitaciones legales para actividades de alto impacto, dentro del Parque Nacional Chagres, que incluye nuestro residencial, lo que limita regular algo que es ilegal.

Las prohibiciones de actividades como hospedajes, están en las Leyes.

**Manual Ambiental del Propietario:**

Ahora nos referimos al Manual Ambiental del propietario del Residencia l de Montaña Los Altos de Cerro Azul.

1. Es básico que los propietarios podamos concluir que el manual no es la ley, ni está sobre ella.

2. Nosotros los propietarios no fuimos los que desarrollamos el manual;

3. Con el manual no se está haciendo ninguna ley, ya existen desde el año 1984.

4. El manual es un reflejo que recoge lo más necesario de las leyes para un fácil manejo y comprensión, el cual se actualiza con la participación de los propietarios porque somos actores como propietarios cuyas propiedades está inmersas en el Parque Nacional Chagres y se puede adicionar y detallar todo aquello que es permitido

5. En el manual no se pueden establecer asuntos que la Ley prohíbe.

6. Las prohibiciones de actividades expuestas en el Manual por el Ministerio de Ambiente son las indicadas en las Leyes.

**Hay decisiones exclusivas que competen a todos los Propietarios**

1. Requerimos poner en la balanza qué es lo conveniente para proteger el conjunto del

residencial en principio considerando que somos privados y se compró con ese concepto.

2. Es necesario evaluar si queremos como residencial privado convertirnos en un lugar público, sus riesgos, costos y condiciones para llegar a ello.

3. Considerar si queremos que el residencial se convierta en un sitio turístico -VS- la ruta de enfocarnos a ser controladores y administradores de visitantes, en la búsqueda de ingresos.

4. La Asociación es una organización sin fines de lucro, tal como lo establece la Ley del Ministerio de Gobierno, por lo que tiene definidos sus fines y propósitos y no puede realizar directamente actividades lucrativas.

5. Reflexionar sobre las consecuencias de :

1. Beneficios económicos -VS- apoyo actividades ilegales que no se pueden realizar
2. Los beneficios económicos -VS- los perjuicios como más trabajo para la administración, más basura, más control.
3. Exponer nuestra seguridad, el deterioro y conservación de nuestros bienes comunes.
4. Exponer a los propietarios y permitir la circulación de personas extrañas que no son familiares ni invitados amigos.

6. Los propietarios que requieren hacer inversiones en actividades permitidas dentro del Parque Nacional Chagres, excluyendo al residencial, deben hacer los estudios y esbozar su proyectos y presentarlos ante las autoridades competentes y los propietarios del residencial, no estamos involucrados en esta decisión, porque está fuera del área del residencial.

6. Los propietarios que requieren hacer inversiones en actividades dentro del Residencial de Montaña los Altos de Cerro Azul para brindar servicios en beneficio de la comunidad, debidamente gestionado, presentación del proyecto viable y permitido, con la aprobación de los propietarios, requiere elevar el mismo a nivel del Ministerio de Ambiente y cumplir con los requisitos establecidos por las Leyes.

7. La Asociación de Propietarios del Residencial de Montaña Los Altos de Cerro Azul, gestionará todo tipo de proyecto que aprueben los propietarios que respondan a los fines y propósitos de su creación, respaldados por su fuente de financiamiento. También apoyará por aprobación de los propietarios, realizar las gestiones que le competan para el desarrollo de proyectos que emprendedores propietarios quieran poner en funcionamiento viables, factibles, permitidos y legales que se quieran desarrollar en beneficio de los propietarios.

JUNTA DIRECTIVA APREMACA EN FORMACION -

Iris Quintero de Simons - Presidente