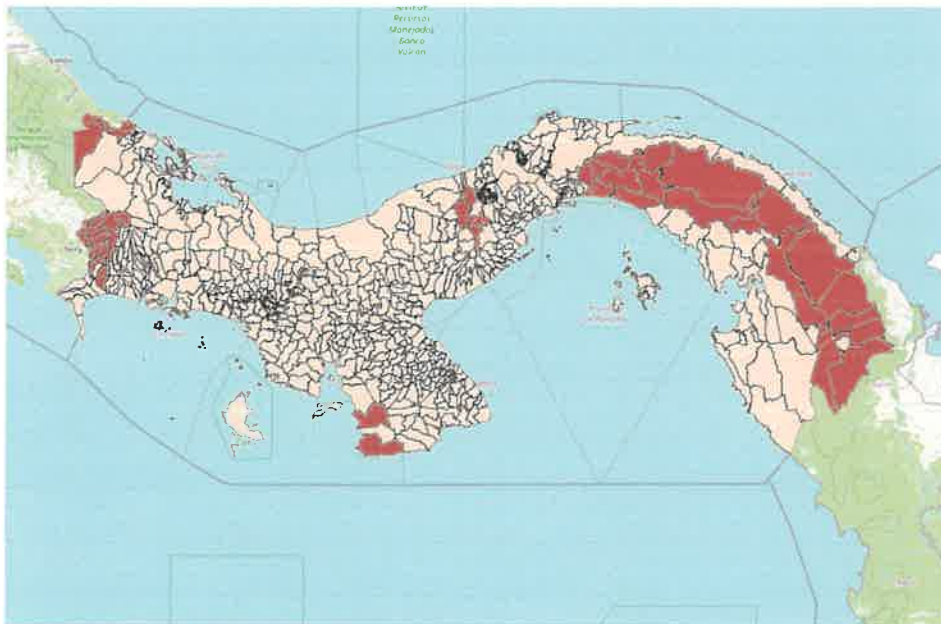




# Debida Diligencia y Evaluacion de Impacto Ambiental y Social

## “SALON DE EVENTOS”

Actividad a desarrollarse en el Corregimiento de Bajo  
Boquete, Distrito de Boquete, Provincia de Chiriquí.



Fuente: Existencia de sistemas de alerta temprana frente a inundaciones

Elaborado por los Consultores Ambientales  
Lineth Arcia y Edgar Araúz

El suscrito CRISTINA MARTE ALMENGOR JAYO. Notaria  
Pública Tercera del Circuito de Chiriquí, con  
cédula N° 4-751-423  
CERTIFICO: Que este documento es fiel  
Copia de su original  
Chiriquí, 26 MAR 2025

Fecha: 19 de marzo de 2025.



Cristina Marte Almengor Jayo  
Notaria Pública Tercera



**Índice**

**Informe de Evaluacion Ambiental y Social ..... 3**

**Objetivo:.....3**

**Metodología: .....3**

**Aspectos Críticos:..... 4**

**Características de la Poblacion Expuesta: .....4**

**Identificación de aspectos críticos: .....4**

        1. Participación Ciudadana: ..... 4

        2. Línea base de Ruido en el sector: ..... 5

        3. Concordancia y Ordenamiento Territorial ..... 7

**Conclusiones: .....8**

**Recomendaciones: .....9**

**Anexo 1. Registros de dichos eventos (fotos, videos) del sistema hídrico que atraviesa el proyecto residencial Valle Escondido.....10**



## Informe de Evaluacion Ambiental y Social

### Objetivo:

La debida diligencia analiza la verificación de cumplimiento de un proyecto propuesto y diseñado para realizar eventos de esparcimiento y en proceso de evaluación de impacto ambiental or la autoridad competente en el entorno territorial del existente desarrollo Residencial Valle Escondido<sup>1</sup>, corregimiento de Bajo Boquete, distrito de Boquete, Provincia de Chiriquí.

### Metodología:

La metodologia utilizada comprendió la revisión documental disponible en el sistema de evaluacion de impacto ambiental del Ministerio de Ambiente<sup>2</sup> y en registros documentales de eventos extremos en la subcuenca donde se ubica la finca del proyecto comercial. Sobre el tipo de actividad,<sup>3</sup> se describen la información disponible en el correspondiente estudio de impacto ambiental,<sup>4</sup> el cual describe las actividades del proyecto, la demolición de las infraestructuras existentes, tales como, la cancha de tenis y la galera de vivero, para dar paso a la construcción del nuevo “Salón de Eventos”. Este nuevo espacio, de 3,564.38 m2 de construcción en una sola planta, se destacará por sus altos estándares de calidad de construcción, control y manejo del sonido a lo interno del salón. Está diseñado para ser un espacio cerrado con tratamiento acústico para controlar el ruido, y tendrá una capacidad máxima de 500 personas. El proyecto consiste en la demolición de las infraestructuras actuales, como la Cancha de Tenis, la Galera de Vivero, área de practica de golf, y juego de golfito para dar paso a la construcción del nuevo centro de eventos en Valle Escondido Wellness Resort. Este nuevo espacio, de 3,564.38 m2 en una sola planta, se destacará por sus altos estándares de calidad de construcción. Está diseñado para ser un espacio cerrado con **tratamiento acústico para controlar el ruido, y tendrá una capacidad máxima de 300 personas.** El objetivo del proyecto es el de **reubicar el salón de eventos ubicado en la zona de SPA y Piscina del Hotel**, a la vez que hacerle frente a la necesidad de un **área para esparcimiento** en el

<sup>1</sup> El documento se refiere al Proyecto Residencial Valle Escondido, indistintamente de las fases I y II (46 has).

<sup>2</sup> Prefasia, 2025 (14-02-2025).

<sup>3</sup> EsIA ambiental categoría I del proyecto “SALON DE EVENTOS”, en Valle Escondido, Corregimiento De Bajo Boquete, Distrito De Boquete, Provincia De Chiriquí

<sup>4</sup> 2.2 Descripción de la Actividad, obra o proyecto; ubicación, propiedad (es) donde se desarrollará y monto de inversión (EsIA ambiental categoría I del proyecto “SALON DE EVENTOS”).





sector de Boquete. El proyecto se construirá dentro de la finca **62041** con código de ubicación **4301**, perteneciente a **Okrasen Commercial S.A. (ver anuencia en anexos)** la cual tiene una superficie actual de **3 has 991.68 m<sup>2</sup>**, de las cuales **3,564.38 m<sup>2</sup>** serán destinadas para el desarrollo del proyecto.

## Aspectos Críticos:

Cabe señalar que el proyecto se ubica en un entorno residencial de descanso y turismo ecológico, el Residencial Valle Escondido. Luego de evaluar el documento, se encontraron varios aspectos críticos, de lo cual se resaltan tres (3) que son de mayor riesgo y exposición a vulnerabilidad para la población circundante:

## Características de la Poblacion Expuesta:

La población expuesta de manera directa, comprende los residentes el proyecto residencial Valle Escondido (162 residencias), estimado en 350 personas directamente afectadas. En particular cuyo diseño de ciudad se basó en un concepto natural y ecológico con zonas de amortiguamiento entre áreas residenciales e urbanas que pudieran generar mayores niveles de presión sonora (ruido) y residencias de las áreas colindantes.

## Identificación de aspectos críticos:

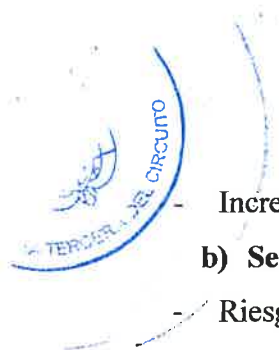
### 1. Participación Ciudadana:

En el proceso de evaluación de impacto ambiental, los consultores ambientales aplicaron **46** encuestas. Los resultados de la percepción de los encuestados: a. El 30% del total de entrevistados no están de acuerdo con el desarrollo del Proyecto; b. El 39% del total de los entrevistados opinan que los recursos naturales del sector serán perturbados por el desarrollo del proyecto. Adicionalmente, los encuestados resaltaron 29 aspectos relacionados a impactos negativos y riesgos del proyecto propuesto. De acuerdo a los aportes documentados en las encuestas se destacan tres temas de preocupación:

#### a) Afectación a la Comunidad y Calidad de Vida

- Cambios en la estética de la zona, percepción de pérdida de belleza natural y comodidades (calidad de vida).
- Preocupaciones sobre la ubicación de infraestructuras, como estacionamientos, que invaden zonas residenciales (seguridad vial).





- Incremento en el tráfico vehicular, ruido y molestias (valor escénico).

**b) Seguridad y Gestión del Proyecto**

- Riesgos en la seguridad vial, falta de control en el acceso durante eventos y la necesidad de medidas adicionales durante la construcción.
- Larga duración de las obras que podría generar un impacto negativo prolongado en la comunidad.
- Preocupación que el diseño incluya un sistemas de seguridad y rutas de evacuación adecuadas.

**c) Impactos Ambientales y en la Fauna**

- Contaminación acústica, lumínica y ambiental durante y después de la construcción.
- Reducción de áreas verdes y perturbación de la fauna.
- Necesidad de reforestación para mitigar el impacto ambiental.

A pesar que el aspecto de seguridad vial fue reslatado en las consultas ciduandas, est eimpecto no fue evaluado ni atendido en los respectivos capítulos<sup>5</sup> (*Tráfico, ruido, fea vista, elimina la belleza congestión seria y problemas legales; Seguridad, tráfico, privacidad, estética* (2) *encuestados se refirieron a este aspecto negativo; Seguridad demasiados carros destrucción de Valle Escondido; Daños al medio ambiente tener en cuenta la fluctuación de ingreso y salida para las personas; Tener en cuenta la ruta de evacuación sistema de seguridad de local; La accesibilidad al local y que no sea un mercadeo cotidiano*).<sup>6</sup>

Paralelamente, la población consideró relevante documentar insumos adicionales (fichas de encuestas de 183 vecinos), De este ejercicio<sup>7</sup>, la evidencia muestra una Participación con 31 fichas a favor; una Participación con 149 fichas en contra.; y una Participación con 3 fichas neutral, debidamente aportados a la autoridad ambeintal (Anexo No. 2 Notas de entrega en septiembre 2024).

**2. Línea base de Ruido en el sector:**

La generación de ruido es uno de los temas de mayor inquietud de la población; respecto a este parámetro, la normativa nacional, a través del Decreto Ejecutivo N°1 del 15 de enero del 2004 y

<sup>5</sup> 8 Identificación, Valorización De Riesgos E Impactos Ambientales, Socioeconómicos, Y Categorización Del Estudio De Impacto Ambiental y 9 Plan De Manejo Ambiental (Pma).

<sup>6</sup> Página 83-84 EsIA Categoría I. Promotor: Cielo Grande S.A. “Salón De Eventos”.

<sup>7</sup> En base a lo normado en el Decreto Ejecutivo 1 de 2023 (artículo 40-41).





el Decreto Ejecutivo 306 de 2002 en donde el Ministerio de Salud señala que los niveles permisibles no deben superar los 60.0 dBA para horario diurno en áreas residenciales e industriales y áreas públicas.<sup>8</sup>

De lo valores disponibles en el área, y requeridos para la evaluación de cumplimiento legal:

- Mediciones en horario diurno (norma aplicable 60.0 dBA). El informe indica valores promedios de (55.83)
- Mediciones en horario nocturno (norma aplicable 50.0 dBA). No hay datos o valores registrados en el EsIA.

El estudio concluye: “Tomando en cuenta las características ambientales del área del proyecto, no habrá afectación o alteración de los recursos ambientales existentes en los alrededores del proyecto, ni tampoco ocasionará molestias a la población circundante”, la mayor inquietud de la población es la generación de ruido ambiental. En todos los escenarios las emisiones actuales (promedio medido en horario diurno) no se considera seguro para una exposición nocturna.

La conexión entre ceremonias, festivales, eventos de entretenimiento y discapacidad auditiva a menudo gira en torno a los niveles de ruido. Estas reuniones son emocionantes y vibrantes, pero pueden exponer a los asistentes y vecinos a altos niveles de sonido, especialmente debido a la música amplificada, los sistemas altoparlante, bocinas o incluso los fuegos artificiales. A modo de referencia a Conciertos o festivales: Los niveles sonoros pueden alcanzar los 100-120 dB; y a Exhibiciones de fuegos artificiales: Los niveles de ruido pueden alcanzar un máximo de 150 dB.

En áreas abiertas sin obstrucciones significativas como montañas, los niveles de sonido disminuyen a medida que aumenta la distancia de la fuente. Esta reducción sigue la ley del cuadrado inverso, lo que significa que duplicar la distancia desde la fuente de ruido reduce el nivel de sonido en aproximadamente 6 decibeles (dB).<sup>9</sup> Factores como el viento, la humedad y el terreno pueden influir en la propagación del sonido. Para niveles de ruido de 85 dB, una guía aproximada:

- A 10 metros, el nivel de sonido podría bajar alrededor de 79 dB (6 dB de disminución).
- A 20 metros, podría reducirse aún a 73 dB. (12 dB de disminución).
- A 40 metros, podría alcanzar alrededor de 67 dB (18 dB de disminución).

<sup>8</sup> EIA Sección 5.7.1 Ruido.

<sup>9</sup> Berglund, B., Lindvall, T., & Schwela, D. H. (1999). Guidelines for Community Noise. World Health Organization. Available here. WHO. (1999). Guidelines for Community Noise. Retrieved from WHO Publications.



### 3. Concordancia y Ordenamiento Territorial

El estudio de impacto ambiental aporta una nota que indica una asignación de uso residencial (R-2) destacando que el uso del suelo del territorio sujeto a la actividad propuesta en la finca es Residencial de Mediana Densidad con usos complementarios, tales como estructuras recreativas dentro del polígono.

Al respecto, la debida diligencia, resaltamos la exposición de la población residente (hasta 350 personas), y potencial (hasta 500 personas), evaluando la ubicación y vías de acceso<sup>10</sup>. El acceso al proyecto se realiza a través de la vía principal<sup>11</sup> (la avenida primera) de la comunidad de Valle Escondido y/o desde o hacia Bajo Boquete.

Figura No.1 Conectividad al centro urbano de Boquete (estimado a 1200 metros de longitud).



Fuente: Imagen Google earth, 2025.

De acuerdo a la naturaleza de la actividad primaria del proyecto (comercial) y según la normativa local, definida bajo la categoría, C-3 (comercial urbano); se designan en los usos permitidos la actividad sujeta a esta evaluación y análisis, “restaurantes, salas de fiestas y afines”.

Entre otros aspectos<sup>12</sup>, permitirá la construcción o modificación de edificios relacionados con las actividades comerciales y profesionales urbanas siempre y cuando no perjudiquen o afecten el área

<sup>10</sup> EsIA ambiental categoría I del proyecto “SALON DE EVENTOS”, en Valle Escondido, Corregimiento De Bajo Boquete, Distrito De Boquete, Provincia De Chiriquí.

<sup>11</sup> Vía principal de acceso de 12.80 m.

<sup>12</sup> Plan de Ordenamiento Territorial para el Distrito de David, Provincia de Chiriquí, República de Panamá.





residencial establecida. Además, se han ubicado zonas con código C3, contiguas a vías primarias y secundarias con el objetivo de proveer servicios comerciales urbanos sobre vías que cuentan con capacidad o que se proyectan como de la red principal de movilidad del distrito. Esta vía está ubicada en un camino interno de acceso a las residencias ubicados a lo largo de la vía y que no permite el paso expedito de dos vehículos a la vez además que tiene una altura considerada a ambos lados de la carretera, lo que dificultaría una evacuación efectiva en caso de emergencias por inundaciones o sismos.

Adicionalmente, en cuanto a la vulnerabilidad y exposición de residentes, actualmente ya hay factores de riesgo como inundación y accesibilidad a espacios estables y seguros. También queremos resaltar las evaluaciones de riesgo asignadas al distrito y la relevancia de eventos extremos adyacentes a cuerpos de agua de desalojo crítico. Además, en el corregimiento se han registrado varios eventos de inundaciones en recientes años y de manera incremental. Referirse al Anexo No.1 donde se presentan registros de dichos eventos (fotos, videos) del sistema hídrico que atraviesa el proyecto residencial Valle Escondido.

✱ El EsIA no ha evaluado el impacto acumulativo de la quebrada que atraviesa el proyecto Valle Escondido y la relación topográfica de la desviación en el canal existente y un lago, fuera del área de proyecto, pero ubicado adyacente al sector de desarrollo.

### Conclusiones:

1. Panamá cuenta con políticas de ordenamiento territorial que designan zonas específicas para actividades residenciales, comerciales e industriales, minimizando la exposición al riesgos a población vulnerable.
2. El diseño del complejo residencial Valle Escondido contempló como zonas de amortiguamiento de las actividades culturales y recreativas del distrito, para asegurar minimizar la exposición a ruidos molestos.
3. La actividad **esparcimiento** plasmada en el Estudio de Impacto Ambiental, no define claramente a que tipo de eventos se refiere, e implica espacio hasta 300 o 500 personas, es decir, una población fluctuante y variada, que recibe un beneficio comercial, no compatible con los usos permitidos o asignados a la finca donde se opera desde el 2005, el proyecto Residencial Valle Escondido.







4. La actividad “salón de eventos” es una actividad comercial que propone integrarse al Proyecto Residencial Valle Escondido donde las actividades complementarias comprende actualmente está la cancha de tenis, dos baños, galera de vivero, área de practica de golf y juego de golfito.
5. El estudio de impacto ambiental no menciona la capacidad de carga de la via ara el movimiento de autos, ni se se implementaran movimientos alternos como busses privados para el movimiento de las personas que asistan al evento, para reducir la presion en el área.
6. El Proyecto se encuentra en una zona de vulnerabilidad y riesgo a inundaciones y las vías de acceso no cuentan con las condiciones para soportar una evacuación efectiva.

### Recomendaciones:

1. Valorar los riesgos ambientales y sociales que han experimentando los residentes y vecinos del área donde se pretende construir una infraestructura civil distinta al uso actual, sin asignación de uso de suelo apropiado, y cuya operación generará un gran movimiento de personas.
2. Aunque no hay claridad del alcance de las actividades de esparcimiento, se consideran volúmenes de población fluctuante entre 300 y 500 personas, aunmentadno la criticidad del aspecto de acceso y seguridad vial normado por la regulación de ordenamiento territorial.
3. Integrar las evaluaciones de riesgo asignadas al distrito y la relevancia de eventos extremos y analizar el desarrollo territorial de los sectores adyacentes a cuerpos de agua del distrito.

Elaborado por los consultores ambientales,

Lineth Arcia  
IRC-005-2012

Edgar Araúz  
IRC-045-2020





Anexo 1. Registros de dichos eventos (fotos, videos) del sistema hídrico que atraviesa el proyecto residencial Valle Escondido.<sup>13</sup>

	
Impactos por eventos extremos en el sector de Valle Escondido, 2024	
	

<sup>13</sup> Fotos suministradas por el Interesado





Localización de eventos extremos en el sector de Valle Escondido, 2024



Impactos por eventos extremos en el sector de Valle Escondido, 2024





337

20



**Junta Técnica  
de Ingeniería y Arquitectura**  
Ley 15 de 26 de Enero de 1959



**LINETH MICHEEL ARCIA M.**  
Ced.: 2-157-276  
TECNICO EN ING. CON ESP. EN  
SANEAMIENTO Y AMBIENTE  
C.I.N° 2021-340-026  
  
Presidente Secretario

**REPÚBLICA DE PANAMÁ**  
**TRIBUNAL ELECTORAL**

**Lineth Micheel  
Arcia Martinez**



NOMBRE USUAL:  
FECHA DE NACIMIENTO: 06-MAR-1976  
LUGAR DE NACIMIENTO: COCLÉ, ANTÓN  
SEXO: F DONANTE TIPO DE SANGRE: B+  
EXPEDIDA: 01-DIC-2016 EXPIRA: 01-DIC-2026  
**2-157-276**  










**PODER ESPECIAL**

**ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE VALLE  
ESCONDIDO, confiere Poder ESPECIAL al  
LCDO. MARTÍN SANTAMARÍA CASTILLO.**

**RESPETADO LICENCIADO ERNESTO PONCE, DIRECTOR REGIONAL DEL  
MINISTERIO DE AMBIENTE, E.S.M.**

Quien suscribe, **NEIL SCOTT LEVIN**, varón, estadounidense, mayor de edad, casado, jubilado, portador del Carné de Residente Permanente número E-ocho- uno nueve cinco dos cero dos (**E-8-195202**), quien actúa en su condición de **PRESIDENTE** y **REPRESENTANTE LEGAL** de la Junta Directiva de la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE VALLE ESCONDIDO**, debidamente inscrita al Folio número **20045**, Documento REDI número **547756**, de la Sección de Micropelículas Sociedad Común, del Registro Público de Panamá, ambos con domicilio en la Urbanización Valle Escondido, Corregimiento de Bajo Boquete, Distrito de Boquete, Provincia de Chiriquí, República de Panamá, por medio del presente documento confiero **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE**, en cuanto derecho se requiere al Licenciado **MARTÍN SANTAMARÍA CASTILLO**, varón, panameño, mayor de edad, soltero, abogado en ejercicio, portador de la cédula de identidad personal número cuatro – doscientos dos – ochocientos diecinueve (**4-202-819**), Idoneidad veinte mil doscientos cincuenta y nueve (**20259**), localizable al teléfono (507) 6792-6611, correo: [marsantamaria@hotmail.com](mailto:marsantamaria@hotmail.com), y con Oficinas Profesionales ubicadas en Avenida A Este, Edificio Don Vidal, Planta Alta, Oficina #10, Corregimiento de Bajo Boquete, Distrito de Boquete, Provincia de Chiriquí, República de Panamá, lugar donde recibe notificaciones personales y judiciales, para que sostenga nuestros derechos y ejerza nuestra representación y **REALICE** la **OPOSICIÓN** ante el PROCESO A LA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, **Fecha** 03/02/2025 , **Resolución EsIA**, RESOLUCIÓN DE APROBADO: DRCH-ADM-009-2025, **No. Expediente** DRCH-IF-010-2025, **Proyecto** INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN, SALÓN DE EVENTOS, **Empresa** CIELO GRANDE, S.A, Categoría CAT. I, **Estado** EN PROCESO.

El Apoderado, Licenciado **MARTÍN SANTAMARÍA CASTILLO**, queda expresamente facultado para representarnos en este Proceso Administrativo, asumir, recibir, allanarse a la pretensión, transigir, desistir del proceso, sustituir, **NOTIFICARSE**, delegar, comprometer e interponer cualquier acción legal o recurso administrativo, firmar solicitud, incidente o



prueba en cualquier etapa del procedimiento hasta su culminación, para lograr los objetivos y fines del presente poder.

David, a la fecha de su presentación.

Atentamente,

**OTORGA PODER**

  
**NEIL SCOTT LEVIN**

**Carné de Residente Permanente**  
**Permanente No.: E-8-195202**  
**En Representación:**  
**ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS**  
**DE VALLE ESCONDIDO**  
Teléfono No.: + (507) 730-9359  
[vehoa1@outlook.com](mailto:vehoa1@outlook.com)



**ACEPTA PODER**

  
**MARTÍN SANTAMARÍA CASTILLO**  
**C.I.P. No.: 4-202-819**

La Suscrita Notaria Pública Tercera del Circuito de Chiriquí  
hace constar que este Poder ha sido presentado personalmente  
por su poderdante ante mí y los testigos que suscriben

A las 2:35 de la Tarde de día de hoy

24 del mes de febrero de 2005

 Testigo  Testigo

  
Notario Público Tercera del Circuito  
Jorge Jayo

**REPÚBLICA DE PANAMÁ**  
**TRIBUNAL ELECTORAL**

**Martin**  
**Santamaria Castillo**

NOMBRE USUAL:  
FECHA DE NACIMIENTO: 12-MAR-1989  
LUGAR DE NACIMIENTO: CHIRIQUI, DAVID  
SEXO: M  
EXPIRA: 16-MAR-2027

TIPO DE SANGRE:  
EXPIRA: 16-MAR-2027

4-202-819



**República de Panamá**  
**Órgano Judicial**  
**Corte Suprema de Justicia**  
**Sala Cuarta de Negocios Generales.**

**MARTIN SANTAMARIA CASTILLO**

Céd.: 4-202-819  
Idoneidad: 20259  
Fecha de idoneidad: 10-07-2015

**LICENCIADO EN DERECHO Y  
CIENCIAS POLÍTICAS**

REPÚBLICA DE PANAMÁ

CARNÉ DE RESIDENTE PERMANENTE

Neil Scott  
Levin

NOMBRE USUAL:

FECHA DE NACIMIENTO: 08-SEP-1954

LUGAR DE NACIMIENTO: ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

NACIONALIDAD: ESTADOUNIDENSE

SEXO: M

EXPEDIDA: 28-MAR-2022

TIPO DE SANGRE: O-

EXPIRA: 28-MAR-2032

REPUBLICA DE PANAMA

MINISTERIO DE INTERIORES

E

8-195202

TE TRIBUNAL  
ELECTORAL

DIRECCION NACIONAL DE CENSADOS

E-8-195202

DOABR0030



**ESCRITO DE OPOSICIÓN CONTRA** el PROCESO A LA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, **Fecha** 03/02/2025, **Resolución** EsIA, RESOLUCIÓN DE APROBADO: DRCH-ADM-009-2025, **No. Expediente** DRCH-IF-010-2025, **Proyecto** INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN, **SALÓN DE EVENTOS**, Empresa CIELO GRANDE, S.A, Categoría CAT. I, **Estado** EN PROCESO.

**RESPETADO LICENCIADO ERNESTO PONCE, DIRECTOR REGIONAL DEL MINISTERIO DE AMBIENTE, E.S.D.**

Quien suscribe, Lcdo. **MARTIN SANTAMARIA CASTILLO**, actuando en nuestra calidad de apoderado judicial del señor **NEIL SCOTT LEVIN**, quien actúa en su condición de **PRESIDENTE** y **REPRESENTANTE LEGAL** de la Junta Directiva de la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE VALLE ESCONDIDO**, todos de generales expresadas en el poder que se adjunta, por este medio acudimos ante vuestro despacho, de la manera más respetuosa, con el fin de presentar nuestra **OPOSICIÓN CONTRA el PROCESO A LA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**, Fecha 03/02/2025 , Resolución EsIA, RESOLUCIÓN DE APROBADO: DRCH-ADM-009-2025, No. Expediente DRCH-IF-010-2025, Proyecto INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN, **SALÓN DE EVENTOS**, Empresa CIELO GRANDE, S.A, Categoría CAT. I, Estado EN PROCESO, que se intenta construir en la Urbanización de Calles Privada **VALLE ESCONDIDO**, Corregimiento de Bajo Boquete, Distrito de Boquete, Provincia de Chiriquí, República de Panamá.

**I. NUESTRA PETICIÓN:**

Que este despacho administrativo, una vez agotadas todas las instancias procesales correspondientes, **NO CONCEDA Y NO APRUEBE** el **PROCESO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**, entregado en fecha **03/02/2025**, bajo el **Expediente No. DRCH-IF-010-2025**, correspondiente al proyecto de la industria de la construcción, **SALÓN DE EVENTOS**, promovido por la empresa **CIELO GRANDE, S.A., Categoría CAT. I**, cuyo estado actual es **EN PROCESO**.

Dicha solicitud se fundamenta en que la evaluación presentada **no cumple con los requisitos esenciales** establecidos en la normativa ambiental vigente, ni incorpora un análisis detallado sobre los **impactos negativos acumulativos** que este proyecto generaría en la comunidad de Valle Escondido y sus alrededores

**II. PARTES DEL PROCESO ADMINISTRATIVO:**

**A. PROPIETARIOS: ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE VALLE ESCONDIDO**, con ficha número **504542**, con Fecha de Inscripción 05 noviembre de 2003, de la Sección personería común del Registro Público, con domicilio residencial

Valle Escondido, corregimiento Bajo Boquete, Distrito de Boquete, Provincia de Chiriquí, República de Panamá, como **PRESIDENTE y REPRESENTANTE LEGAL** de la Junta Directiva de la **ASOCIACIÓN**, el señor **NEIL SCOTT LEVIN**, varón, estadounidense, mayor de edad, casado, jubilado, portador del Carné de Residente Permanente número E-ocho- uno nueve cinco dos cero dos (**E-8-195202**), con domicilio Edificio Tres (3), Urbanización de Valle Escondido, corregimiento Bajo Boquete, Distrito de Boquete, Provincia de Chiriquí, República de Panamá, localizable a número de teléfono 720-9356, correo electrónico [vehoal@outlook.com](mailto:vehoal@outlook.com)

**B. PROMOTOR: CIELO GRANDE, S.A.** la cual se encuentra debidamente inscrita a Ficha número 353101, Documento REDI 600433, y su **REPRESENTANTE LEGAL: THALIA VELASQUEZ BARRAZA**, mujer, mayor de edad, casada, con cedula de identidad personal número **8 - 421 - 27**, ambos localizable en la residencia en la CASA 106, Valle Escondido, corregimiento Bajo Boquete, Distrito de Boquete, Provincia de Chiriquí, República de Panamá, localizable al cedular (507) 6618-7325, teléfono (507) 720-2454, correo electrónico: [thalia@vallescondidoboquete.com](mailto:thalia@vallescondidoboquete.com), quien es la apoderada de esta sociedad, y la accionista mayoritaria de **TADASLY, S.A.**

### **III. NUESTRA OPOSICIÓN SE FUNDAMENTA EN LOS SIGUIENTES HECHOS.**

**PRIMERO:** Que es importante resaltar que PROYECTO URBANÍSTICO denominada "**VALLE ESCONDIDO**", es una urbanización de **calles privada**, el promotor tramitó la autorización respectiva ante esta institución, por lo tanto, se tiene que aplicables todas las normativas que regulan las urbanizaciones de calles privada a nivel nacional.(ver anexo 1, LOTIFICACION "VALLE ESCONDIDO II ETAPA", Ubicada en Bajo Boquete, Corregimiento de Boquete, Distrito de Boquete, Provincia de Chiriquí, MEMORIA DESCRIPTIVA, Preparado por :Ing. Victor E. Ortiz Huques, Panamá, Enero de 2005.)

**SEGUNDO:** Que en base a el **artículos 7, numeral 4, de la Resolución No. 28-2003 de 21 de febrero de 2003** (publicada en la **Gaceta Oficial No. 24757 de 11 de marzo de 2003**), emitida por el **Ministerio de Vivienda de la República de Panamá**, mediante la cual se aprueba el **Reglamento para Calles Privadas en las Urbanizaciones y Lotificaciones ubicadas en el Territorio Nacional**, se establece lo siguiente:

**Artículos 7, numeral 4, de la Resolución No. 28-2003 de 21 de febrero de 2003**

---

Toda urbanización o lotificación con proyectos de **calles privadas** deberá **correlacionarse a través de una vía pública**, de manera que **no afecte la traza urbana, ni impida la circulación y el funcionamiento ordenado de la ciudad**.

---

Dicho reglamento es de **estricto cumplimiento** para el desarrollo de urbanizaciones con calles privadas en la República de Panamá, asegurando que los proyectos urbanísticos mantengan un orden estructural y vial adecuado, evitando impactos negativos en la movilidad y en la planificación territorial.

**TERCERO:** en tal MEMORIA DESCRIPTIVA de la LOTIFICACION "VALLE ESCONDIDO II ETAPA", El proyecto que se somete para la aprobación pretende ser desarrollado como una **URBANIZACIÓN RESIDENCIAL R-1**, presenta un total de 38 lotes residenciales, con una superficie mínima de 600.00 m<sup>2</sup>, resultante en un diseño vial agradable y cónsone con la geometría, la topografía y paisaje del área. A la urbanización propuesta se llega directamente por una calle publica que se encuentra a 800.00 mts del parque de Boquete. Además, La urbanización total ha sido concebida para brindar a las familias propietarias, residencias que cumplan con sus necesidades de espacios habitables, y a la vez proveerles de un vecindario agradable y seguro, en un sector privilegiado de la región de Boquete, propio de una urbanización bien ambientada, con el fin de elevar su calidad de vida. **.(VER ANEXO 1, LOTIFICACION "VALLE ESCONDIDO II ETAPA", Ubicada en Bajo Boquete, Corregimiento de Boquete, Distrito de Boquete, Provincia de Chiriquí, MEMORIA DESCRIPTIVA, Preparado por :Ing. Victor E. Ortiz Huques, Panamá, Enero de 2005, y COPIA DE PLANO DEL PROYECTO: VALLE ESCONDIDO, 2DA ETAPA, Propiedad de TADASLY, S.A., Arquitecto VICTOR G. SMITH A., Licencia N° 83-001-048, aprobado el día 16 de marzo de 2005, firmado por ABDIEL E. BARROSO D, Jefe de la Sección, Asesor Provincial de Chiriquí, Ministerio de Vivienda, Dirección General de Desarrollo Urbano.)**

**CUARTO:** Actualmente, no se ha tomado en cuenta la **traza urbana, la circulación vehicular, ni el ordenamiento de la ciudad de Boquete**, en el análisis y planificación del proyecto de construcción del **SALÓN DE EVENTOS** en Valle Escondido.

La ejecución de esta obra sin una evaluación exhaustiva del impacto vial generaría un **incremento desproporcionado en el tráfico**, lo que afectaría negativamente la movilidad dentro y fuera del sector, incrementando la congestión en las principales vías de acceso.

Además, la falta de estudios integrales sobre la **capacidad de la infraestructura vial actual y la ausencia de un plan de mitigación para el tránsito vehicular** ponen en riesgo la seguridad de los residentes y visitantes, comprometiendo el diseño y la armonía urbana de Boquete. La omisión de estas consideraciones es contraria a la normativa vigente, lo que subraya la necesidad de una revisión rigurosa antes de autorizar cualquier modificación en la zonificación y uso del suelo en esta área residencial. (**ANEXO 2**, fotos del área de entrada de la urbanización, la cual no cuenta con las aceras peatonales, ni la en ancho requerido en la entrada de la Urbanización y fotos de actividades ocurridas en la cual no contaba el Hotel, de propiedad del Promotor de este salón de Evento, de la cantidad necesarias de estacionamiento, y los visitantes incurrieron en estacionarse en la mismo vía, perjudicando a los residentes de la Urbanización de Valle Escondido; Adjunto 9 fotos)

**QUINTO:** El día **05 de septiembre de 2024**, se entregaron **142 encuestas** realizadas por los propietarios de la **Urbanización de Valle Escondido**, obteniéndose un resultado **contundente: 142 encuestados manifestaron su oposición de manera categórica**, mientras que **3 encuestas** se declararon **neutrales**, sin apoyo explícito al proyecto.

Las respuestas de los propietarios reflejan una preocupación generalizada por el **aumento desproporcionado del tráfico vehicular** dentro de la urbanización, un sector concebido y promovido como un **espacio residencial exclusivo, seguro y de baja densidad**. Muchos de los residentes adquirieron sus propiedades con la expectativa de disfrutar de un **entorno pacífico, libre de contaminación sonora y con una movilidad controlada**, como parte de un **modelo de vida que prioriza el descanso y el bienestar de los adultos mayores**.

El incremento en la circulación de vehículos no solo representa una alteración de la tranquilidad que se les prometió a los propietarios al momento de la compra de sus inmuebles, sino que también **aumenta el riesgo de accidentes viales, disminuye la seguridad peatonal y afecta negativamente la infraestructura vial interna de la urbanización**, la cual no está diseñada para soportar un tráfico masivo. Además, se prevé un impacto negativo en la calidad del aire, la contaminación lumínica y la convivencia armónica dentro del complejo residencial.

Los residentes de Valle Escondido **no consideran viable** la instalación de un Salón de Eventos en la urbanización, ya que esto modificaría de manera **irreversible** la naturaleza del lugar y generaría un precedente riesgoso para futuros desarrollos



incompatibles con el uso residencial del complejo. La oposición unánime de la comunidad reafirma la necesidad de preservar el carácter exclusivo, seguro y tranquilo que distinguen a Valle Escondido como un verdadero **refugio residencial y de retiro** para quienes han elegido este entorno como su hogar. (VER ANEXO 3, NOTA DE ENTREGA DE ENCUESTA REALIZADA A PROPIETARIOS Y RESIDENTES DE LA URBANIZACIÓN VALLE ESCONDIDO, MINISTERIO DE AMBIENTE, DIRECCIÓN REGIONAL CHIRIQUÍ, RECEPCIÓN, recibido y firmado por: Yari, Fecha: 05/09/2024, Hora: 3:40 p.m.)

**SSEXTO:** El 8 de noviembre de 2024, la Urbanización **Valle Escondido** sufrió graves afectaciones debido a **intensas lluvias** que provocaron el **desbordamiento de la Quebrada Bajo Grande**, generando **inundaciones en calles y viviendas**, con daños en estructuras y mobiliario. Además, se registraron **deslizamientos de tierra y erosión**, comprometiendo la estabilidad del terreno en varias zonas. La **infraestructura vial** quedó obstruida por escombros y sedimentos, dificultando el tránsito, mientras que **fallas en los servicios básicos** afectaron temporalmente el suministro de electricidad y agua potable. La comunidad expresó preocupación por la **falta de un plan adecuado de manejo de aguas pluviales**, evidenciando la necesidad urgente de medidas preventivas para mitigar futuros desastres. (Ver ANEXO 4, fotos adjunto 11 fotos de lo ocurrido 8 de noviembre de 2024, la Urbanización **Valle Escondido** sufrió graves afectaciones debido a **intensas lluvias** y copia del PERIÓDICO LA PRENSA, NOTICIA: FUERTES LLUVIAS GOLPEAN LA ZONA TURÍSTICA DE BOQUETE, HAY INUNDACIONES Y EVACUADOS, fechada el día 08 de noviembre de 2024)

✓ No encontramos ningún estudio hídrico, ni de mitigación de la Quebrada Bajo Grande en este **Estudio de Impacto Ambiental**.

**SÉPTIMO:** Se han presentado **denuncias por INFRACCIONES AMBIENTALES** ante el **Ministerio de Ambiente, Dirección Regional de Chiriquí, Oficina de Asesoría Legal**, el día **05 de agosto de 2024**, las cuales fueron **recibidas y firmadas por el funcionario E. Rodríguez a las 2:54 p.m.**

Estas denuncias exponen alteraciones graves en el ecosistema, incluyendo la afectación del cauce natural de la Quebrada Grande, la remoción indebida de vegetación y posibles daños a la biodiversidad local debido a actividades de construcción realizadas sin los permisos ambientales correspondientes. A pesar de la recepción formal de la denuncia, hasta la fecha no se han implementado **correctivos efectivos por parte del Ministerio de Ambiente**, lo que genera una preocupación creciente en la comunidad ante el riesgo de impactos irreversibles en la zona. La falta de acciones concretas para mitigar los

efectos ambientales negativos **podría derivar en consecuencias legales y sanciones administrativas** contra los responsables, conforme a la legislación ambiental vigente. Se reitera la necesidad de una respuesta inmediata por parte de las autoridades competentes para garantizar la protección y conservación del entorno natural afectado. (**Ver Anexo 5: Denuncia de Infracciones Ambientales, Ministerio de Ambiente, Dirección Regional Chiriquí, Oficina de Asesoría Legal, recibida y firmada por E. Rodríguez el 05/08/2024 a las 2:54 p.m.**)

**OCTAVO:** Además, se presentó una **denuncia formal por OBRA SIN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN**, la cual fue recibida el **02 de agosto de 2024** ante el **Despacho de Ingeniería Municipal de Boquete**, para su conocimiento y actuación correspondiente. La obra ha sido llevada a cabo, presuntamente, por los siguientes **posibles infractores: LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS LECHERÍA S.A.** (Folio N° 250221), **LIBERTY SERVICES CORPORATION** (Folio N° 376983), **CIELO GRANDE S.A.** (Folio N° 353101), **OKRASEN COMMERCIAL S.A.** (Folio N° 467506), o por quienes resulten responsables.

Ante la falta de acción inmediata, se han presentado **reiteradas denuncias** ante el **Departamento de Ingeniería Municipal de Boquete**, los días **19 de febrero de 2025 y 25 de marzo de 2025**, señalando que la obra en cuestión **continúa en ejecución sin contar con los permisos correspondientes ni con un estudio de impacto ambiental visible, como lo establece la ley.**

Como consecuencia de estos trabajos irregulares, se ha evidenciado a simple vista una **reducción preocupante del cauce de la Quebrada Grande**, lo que podría generar afectaciones irreversibles al ecosistema local, poniendo en riesgo el equilibrio ambiental y la seguridad de los residentes cercanos.

A pesar de las denuncias formales presentadas, tanto el **Departamento de Ingeniería Municipal de Boquete** como las entidades competentes **no han tomado las medidas correctivas necesarias para frenar esta actividad ilegal y mitigar los impactos ambientales negativos.**

La falta de acción ante este caso representa un **grave incumplimiento de la normativa vigente en materia de urbanismo y protección ambiental**, exponiendo a la comunidad a riesgos potenciales derivados del deterioro del ecosistema, posibles desbordamientos y alteraciones en el flujo hídrico de la quebrada. Instamos a las autoridades a actuar con celeridad y a ejercer su facultad sancionadora para evitar mayores perjuicios al entorno natural y a los habitantes de la zona. (**VER ANEXO 6, DENUNCIA – OBRA SIN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN**, recibido el día 02 de agosto de 2024, siendo las 2:25 p.m., lo llevo al despacho de Ingeniería Municipal de Boquete, para su conocimiento, firmado por: Firma ilegible. Y copia de la Nota de **DENUNCIA – AMPLIACIÓN DE LA DENUNCIA POR**

**OBRA SIN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN RECIBIDA EL 2 DE AGOSTO DEL AÑO 2024,** recibido el día 19 de febrero de 2025, a las 3: 23 p.m., lo llevo el despacho de Ingeniería Municipal para su conocimiento, firmado por: Firma ilegible.

**NOVENO:** En la **Resolución No. 0087-2021**, emitida el **25 de febrero de 2021**, por el Ministerio de Ambiente, se otorgó a la **Asociación de Propietarios de Valle Escondido** el **derecho de uso de agua** mediante una **concesión permanente**, garantizando el acceso exclusivo a este recurso para los residentes de la urbanización. En virtud de esta resolución, la Asociación **no permitirá ni cederá parte del uso del agua a terceros**, incluyendo el proyecto del **Salón de Eventos**, ya que el recurso hídrico está destinado exclusivamente al consumo y beneficio de los **RESIDENTES** de Valle Escondido.

Dicha concesión fue otorgada con base en la **capacidad de carga del sistema hídrico**, el cual fue diseñado para abastecer de manera sostenible a la comunidad sin comprometer su disponibilidad a futuro. Permitir el uso del agua por parte de un proyecto comercial podría generar una **afectación directa al suministro de los residentes**, alterando el equilibrio hídrico y generando un posible impacto ambiental adverso.

Por lo tanto, cualquier intento de utilizar el recurso fuera de los límites establecidos en la concesión será considerado una **violación de los derechos adquiridos** por la Asociación y podrá dar lugar a acciones legales para su protección.

**DECIMO:** La señora Thalía Velásquez y las empresas bajo su dirección han demostrado un historial recurrente de incumplimiento, sin haber cumplido previamente con las normativas y requisitos legales exigidos en proyectos anteriores. A pesar de las obligaciones que la ley impone a los desarrolladores, sus empresas han operado al margen de los procedimientos establecidos, desatendiendo aspectos fundamentales de regulación ambiental y urbanística.

Ante este antecedente, resulta lógico cuestionar la validez y confiabilidad de un Estudio de Impacto Ambiental de Categoría I, el cual, por su naturaleza, representa el nivel mínimo de evaluación ambiental y no garantiza un análisis exhaustivo de los impactos reales del proyecto. ¿Qué garantiza que esta vez cumplirá, si anteriormente no ha demostrado intención alguna de acatar las regulaciones? No se puede confiar en un simple Estudio de Impacto Ambiental de Categoría I como mecanismo suficiente para avalar un proyecto que ya ha generado serias preocupaciones en la comunidad y que podría tener

consecuencias irreversibles en el entorno natural y social de la urbanización Valle Escondido.

#### IV. SOLICITUD ESPECIAL:

1.- Expresamente se declara parte del proceso administrativo, que esta **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE VALLE ESCONDIDO**, quien cumple los requisitos para ser considerada parte interesada en el presente procedimiento, al cumplir los requisitos del **artículo 11** de la **Resolución No. 28-2003 de 21 de febrero de 2003** (Gaceta Oficial No. 24757 de 11 de marzo de 2003), al tratarse de una persona jurídica sin ánimo de lucro que tiene en los fines de sus estatutos de brindar administración y mantenimiento en general de las áreas verdes, comunes, servidumbre, como alguno de sus elementos en particular, así por velar los mejores intereses de todos los residentes de la Urbanización de Valle Escondido, en el corregimiento Bajo Boquete, Distrito de Boquete, la cual esta constituida legalmente hace más de 20 años y viene ejerciendo de modo activo y continuo las actividades necesarias para alcanzar los fines previstos en sus estatutos, y la ley, desarrollando estatutariamente su actividad administrativa y de mantenimiento de la finca madre Folio Real No. **50694**.

2. Se solicita que **SE TOME EN CUENTA** el resultado de las encuestas producidas por los residente **Urbanización de Valle Escondido**, entregadas el **05 de septiembre de 2024**, en las cuales se evidencia un **RECHAZO UNÁNIME** por parte de la comunidad de la Urbanización de Valle Escondido al proyecto propuesto. En total, se realizaron 142 encuestas a propietarios de la urbanización, obteniéndose un resultado contundente: los 142 encuestados expresaron su oposición categórica, mientras que solo 3 encuestas se declararon neutrales, sin manifestar un apoyo explícito al proyecto. Este resultado refleja una preocupación generalizada entre los residentes, quienes han manifestado su rechazo debido a los impactos negativos que este desarrollo podría ocasionar en términos de movilidad, ruido, afectación ambiental y alteración del entorno residencial. La comunidad exige que su voz sea considerada de manera prioritaria en la toma de decisiones, dado que el proyecto propuesto contraviene la naturaleza y planificación original de la urbanización, comprometiendo su tranquilidad y calidad de vida.

3. Se solicita que, **como parte de esta oposición**, se tome en cuenta la debida **diligencia y la Evaluación de Impacto Ambiental y Social** realizada para el proyecto **"Salón de Eventos"**, una actividad que se pretende desarrollar en



el **Corregimiento de Bajo Boquete, Distrito de Boquete, Provincia de Chiriquí**, entregada en el miércoles 26 de marzo de 2025.

Dicho estudio, elaborado por los **consultores ambientales Lineth Arcia y Edgar Araúz**, presenta un análisis técnico y detallado sobre los **potenciales impactos negativos** del proyecto en la comunidad y su entorno. Entre las principales preocupaciones identificadas se incluyen el **desequilibrio ecológico**, la **afectación a los recursos hídricos**, el **incremento del tráfico vehicular**, la **contaminación sonora y la alteración de la calidad de vida de los residentes**. La comunidad insta a las autoridades competentes a considerar esta evaluación como un **elemento fundamental en la toma de decisiones**, garantizando que el proceso se lleve a cabo con transparencia y en estricto apego a la normativa ambiental vigente.

4. Se solicita que se **tomen en cuenta todas las pruebas aportadas**, incluyendo **documentos debidamente autenticados como fiel copia**, que respaldan la gravedad de la situación denunciada. Entre las evidencias presentadas, se encuentran **fotografías y registros** de los **graves daños sufridos por la Urbanización Valle Escondido el 8 de noviembre de 2024**, ocasionados por **intensas lluvias** que provocaron el desbordamiento de la **Quebrada Grande**, afectando viviendas, vías de acceso y la infraestructura local. Asimismo, se adjuntan **fotografías y pruebas documentales** relacionadas con la **denuncia por obra sin permiso de construcción** en la ribera de la **Quebrada Grande**, donde se evidencia la alteración del cauce natural del agua y la realización de trabajos de movimiento de tierra sin contar con las autorizaciones legales ni los estudios ambientales requeridos.

Estas pruebas constituyen **evidencia contundente** de los riesgos y afectaciones generadas, tanto en el ecosistema local como en la calidad de vida de los residentes de Valle Escondido. La falta de intervención oportuna por parte de las autoridades competentes solo ha agravado la situación, permitiendo que se continúen ejecutando acciones sin regulación, lo que podría derivar en daños irreversibles para la comunidad.

#### **POR TALES MOTIVOS, SOLICITAMOS:**

Que este despacho administrativo, una vez agotadas todas las instancias procesales correspondientes, **NO CONCEDA Y NO APRUEBE** el **PROCESO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**, entregado en fecha **03/02/2025**, bajo el **Expediente No. DRCH-IF-010-2025**, correspondiente al proyecto industria de la

construcción, del **SALÓN DE EVENTOS**, promovido por la empresa **CIELO GRANDE, S.A., Categoría CAT. I**, cuyo estado actual es **EN PROCESO**.

Dicha solicitud se fundamenta en que la evaluación presentada **no cumple con los requisitos esenciales** establecidos en la normativa ambiental vigente, ni incorpora un análisis detallado sobre los **impactos negativos acumulativos** que este proyecto generaría en la comunidad de Valle Escondido y sus alrededores.

Entre las omisiones más graves del estudio destacan:

1. **Falta de evaluación de la capacidad de carga ambiental y urbanística del área**, lo que impide determinar si la infraestructura vial y los servicios públicos pueden soportar el aumento de tránsito y demanda generada por el salón de eventos.
2. **Ausencia de medidas concretas de mitigación de ruido y contaminación acústica**, lo que pone en riesgo la tranquilidad y calidad de vida de los residentes.
3. **Impacto no analizado en los cuerpos de agua y drenajes naturales**, particularmente en la quebrada Bajo Grande, que podría sufrir alteraciones significativas en su caudal y calidad del agua debido a las excavaciones y actividades de construcción.
4. **Inconsistencia en la zonificación del área**, dado que el uso propuesto es incompatible con la naturaleza residencial de la urbanización y contraviene el Decreto Ejecutivo No. 23 de 2007, que regula el uso de calles privadas en urbanizaciones.
5. **Carencia de estudios de movilidad urbana** que analicen el impacto del tráfico generado por los eventos y su efecto en la seguridad vial, incluyendo riesgos de congestión en las vías de acceso.

Ante estas deficiencias, solicitamos que **NO SE OTORQUE LA APROBACIÓN** del Estudio de Impacto Ambiental al Proyecto del **SALON DE EVENTO**, por la **Empresa CIELO GRANDE, S.A, Categoría CAT. I**, y que se proceda con una revisión técnica más rigurosa, que incluya la participación de la comunidad y residentes de **Urbanización de Valle Escondido** afectada y de expertos en planificación urbana y sostenibilidad ambiental.