

**V. A LA PRESENTE SOLICITUD SE ADJUNTAN LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:**

**1.- 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.

El suscrito CRISTINA MAITE ALMENGOR JAYO, Notaría Pública Tercera del Circuito de Chiriquí, con cédula N° 4-751-423, CERTIFICO: Que este documento es fiel Copia de su original, fechada el día 24 de marzo de 2025. ✓

**2.- 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.

El suscrito CRISTINA MAITE ALMENGOR JAYO, Notaría Pública Tercera del Circuito de Chiriquí, con cédula N° 4-751-423, CERTIFICO: Que este documento es fiel Copia de su original, fechada el día 24 de marzo de 2025. ✓

**3.- DENUNCIA DE INFRACCIONES AMBIENTALES**, MINISTERIO DE AMBIENTE, DIRECCIÓN REGIONAL CHIRIQUÍ, OFICINA DE ASESORÍA LEGAL, recibido y firmado por: E Rodríguez, Fecha: 05/08/2024, Hora: 2:54 p.m.

El suscrito CRISTINA MAITE ALMENGOR JAYO, Notaría Pública Tercera del Circuito de Chiriquí, con cédula N° 4-751-423, CERTIFICO: Que este documento es fiel Copia de su original, fechada el día 24 de marzo de 2025. ✓

**4.- 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.

El suscrito CRISTINA MAITE ALMENGOR JAYO, Notaría Pública Tercera del Circuito de Chiriquí, con cédula N° 4-751-423, CERTIFICO: Que este documento es fiel Copia de su original, fechada el día 24 de marzo de 2025. ✓

**5.- LISTA DE ENCUESTAS POR PROPIETARIOS Y RESIDENTES DE LA URBANIZACIÓN VALLE ESCONDIDO, CORREGIMIENTO DE BAJO BOQUETE, DISTRITO DE BOQUETE, PROVINCIA DE CHIRIQUÍ, REPÚBLICA DE PANAMÁ**, MINISTERIO DE AMBIENTE, DIRECCIÓN REGIONAL CHIRIQUÍ, RECEPCIÓN, recibido y firmado por: Yari, Fecha: 05/09/2024, Hora: 3:40 p.m.

El suscrito CRISTINA MAITE ALMENGOR JAYO, Notaría Pública Tercera del Circuito de Chiriquí, con cédula N° 4-751-423, CERTIFICO: Que este documento es fiel Copia de su original, fechada el día 24 de marzo de 2025. ✓

**6.- PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA**, MINISTERIO DE AMBIENTE, DIRECCIÓN REGIONAL CHIRIQUÍ, RECEPCIÓN, recibido y firmado por: Yari, Fecha: 11/09/2024, Hora: 2:58 p.m.

El suscrito CRISTINA MAITE ALMENGOR JAYO, Notaría Pública Tercera del Circuito de Chiriquí, con cédula N° 4-751-423, CERTIFICO: Que este documento es fiel Copia de su original, fechada el día 24 de marzo de 2025. ✓

**7.- VEOA Nota No. 003-2025, REF: CORTESÍA DE SALA PARA EXPOSICIÓN SOBRE LA NEGATIVA A LA CONSTRUCCIÓN DE UN SALÓN DE EVENTOS EN LA COMUNIDAD DE VALLE ESCONDIDO Y LA OPOSICIÓN AL CAMBIO DE USO DE SUELO DE LAS FINCAS CIRCUNDANTES**, recibido el día 19 de febrero de 2025, siendo las 3:30 p.m., lo llevo a despacho del Concejo Municipal para su conocimiento: Rosa C Caballero. ✓

El suscrito CRISTINA MAITE ALMENGOR JAYO, Notaría Pública Tercera del Circuito de Chiriquí, con cédula N° 4-751-423, CERTIFICO: Que este documento es fiel Copia de su original, fechada el día 24 de marzo de 2025.

8.- VEHOA Nota No. 007-2025, REF: JUNTA DE PLANIFICACIÓN DEL MUNICIPIO DE BOQUETE PARA LA EXPOSICIÓN SOBRE LA NEGATIVA A LA CONSTRUCCIÓN DE UN SALÓN DE EVENTOS EN LA COMUNIDAD DE VALLE ESCONDIDO Y A LA OPOSICIÓN AL CAMBIO DE USO DE SUELO DE LAS FINCAS CIRCUNDANTES, recibido y firmado por: Firma ilegible, el día 11 de marzo de 2025, a las 10:58 a.m.

El suscrito CRISTINA MAITE ALMENGOR JAYO, Notaría Pública Tercera del Circuito de Chiriquí, con cédula N° 4-751-423, CERTIFICO: Que este documento es fiel Copia de su original, fechada el día 24 de marzo de 2025. ✓

9.- PERIÓDICO LA PRENSA, NOTICIA: FUERTES LLUVIAS GOLPEAN LA ZONA TURÍSTICA DE BOQUETE, HAY INUNDACIONES Y EVACUADOS, fechada el día 08 de noviembre de 2024.

El suscrito CRISTINA MAITE ALMENGOR JAYO, Notaría Pública Tercera del Circuito de Chiriquí, con cédula N° 4-751-423, CERTIFICO: Que este documento es fiel Copia de su original, fechada el día 24 de marzo de 2025. ✓

10.- 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. ✓

11. 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 misma vía, perjudicando a los residentes de la Urbanización de Valle Escondido; **Adjunto 9 fotos** ✓

12.- 11 fotos de lo ocurrido 8 de noviembre de 2024, en 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. ✓

13. 12 fotos de la OBRA SIN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN E impacto Ambiental. ✓

14. Resumen de las ENCUESTA REALIZADAS POR RESIDENTES URBANIZACIÓN DE VALLE ESCONDIDO ✓

15. copia Poder de Abogado ✓

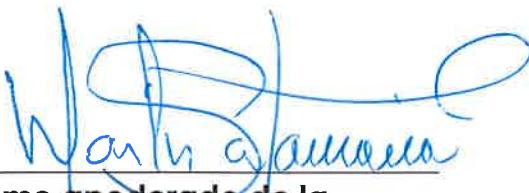
16. Certificación de Registro Público de la Asociación de Propietarios de Valle Escondido. ✓

## VI. FUNDAMENTOS DE DERECHO:

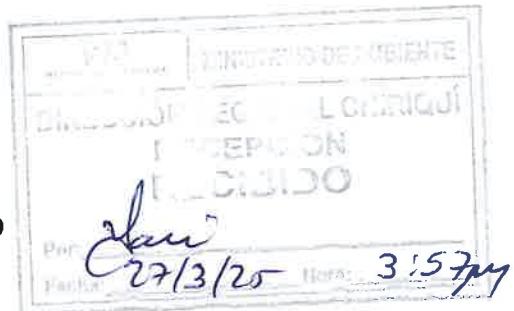
- Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de febrero de 2006.
- Artículo 74, 79, 80, 82 de la ley 38 de 31 de julio de 2000.
- Artículo 41 de la Constitución de Panamá.
- Ley 6 de 1 de febrero de 2006, Que reglamenta el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y dicta otras disposiciones;

- Que en base a los artículos 7, numeral 4, de la Resolución No. 28-2003 de 21 de febrero de 2003 (Gaceta Oficial No. 24757 de 11 de marzo de 2003). república de Panamá Ministerio de Vivienda, Resolución No. 28-2003 (de 21 de febrero de 2003) "Por la cual se aprueba el **Reglamento para Calles Privadas en las Urbanizaciones y Lotificaciones**, ubicadas en el Territorio Nacional",
- Ley No.41 de 1 de julio de 1998;
- Decreto Ejecutivo Nº 1 de 01 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo
- No 02 del 27 de marzo de 2024 y demás normas complementarias y concordantes.

Le agradezco de antemano su atención y, en espera de su pronta respuesta, le saluda atentamente.



Como apoderado de la  
**ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE VALLE ESCONDIDO**  
**Licdo. MARTIN SANTAMARIA CASTILLO**  
(C.I.P. 4-202-819)



Oficina Edificio Don Vidal, Avenida A Este,  
Planta alta, Oficina 10,  
Corregimiento de Bajo Boquete, Distrito de Boquete.  
PANAMÁ Phone Tel.: (+507) 6792 6611  
USA Phone: (+251) 279-8269  
Office hours: Monday - Friday from 8:30 AM to 5:00 PM  
Email: marsantamaria@hotmail.com  
Provincia de Chiriquí, República de Panamá.

## ANEXO I

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.)

LONIFICACION  
**“VALLE ESCONDIDO**  
**II ETAPA”**

Ubicada en Bajo Boquete, Corregimiento de Boquete  
Distrito de Boquete, Provincia de Chiriquí

**MEMORIA DESCRIPTIVA**

Preparado por:

Inq. Victor E. Ortiz Huques

Panamá, Enero de 2005

**TABLA DE CONTENIDO**

LOCALIZACIÓN	3
ANTECEDENTES	4
VIALIDAD Y EQUIPAMIENTO EXISTENTE	4
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	5
USOS DEL SUELO Y NORMAS DE DESARROLLO	6
VIALIDAD DE LA URBANIZACIÓN	8
RESUMEN DE ÁREAS	8
CONSIDERACIONES SOBRE IMPACTO AMBIENTAL	9
CONCLUSIONES	10
ANEXO A	11
ANEXO B	13
ANEXO C	15

## LOCALIZACIÓN

El Proyecto residencial que estamos sometiendo para su evaluación y consideración se ha nombrado como “**Lotificación Valle Escondido II**” y el mismo será construido en un globo de terreno de 46Has con 8,031.00 m<sup>2</sup>, que se encuentra localizado en el sector de Bajo Boquete, corregimiento de Boquete, distrito de Boquete, provincia de Chiriquí.

El globo de terreno consiste en una parcela con una forma irregular, con grandes barrancos alrededor y un quebrada que cruza por el centro de la propiedad, para el cual se tienen un acceso de 12.80m de servidumbre vial, la cual esta a 800.00 mts. de parque de Boquete.

El terreno sobre el que se tiene planeado desarrollar el proyecto está identificado como la Finca 50694, código 4301, documento 298240; esta Finca es propiedad de Tadasly, S.A con RUC 6004333-1-451-652.

Los **colindantes** registrados son los siguientes:

Al norte: Tierras, Inversiones y Bosques, Finca 9302

Al sur: Barrancos de Volcancito

Al este: Tierras, Inversiones y Bosques, Finca 9302

Al oeste: Terrenos nacionales ocupado por Alfonso Cheva.

### ANTECEDENTES

El terreno donde esta ubicado el proyecto fue adquirido por Lecherias, S.A y la cual fue traspasada a TADASLY, S.A. con el fin de desarrollar y vender el polígono de 46Has + 8,031.00 m<sup>2</sup> y con el propósito de desarrollar un proyecto urbanístico acorde con las necesidades de vivienda de la población y con un aspecto diferente a los proyectos que lo circundan, adornada por su excelente ubicación, características topográficas y flora existentes en el área, las cuales brindan un panorama cómodo para los futuros residentes.

### VIALIDAD Y FACILIDADES URBANAS EXISTENTES

Se ha planteado un acceso a la propiedad, se logra a través de la Calle Publica , la cual esta a 800.00 mts. del Parque de Boquete, el cual permite un cómodo y rápido acceso a los 38 lotes del proyecto.

La excelente ubicación del proyecto está dada porque esta en el mismo centro de la urbe de Boquete, la que brinda a los residentes del proyecto las facilidades y ventajas que este sector ofrece, como lo son: escuelas, hospitales, supermercados, etc.

### **DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**

Este proyecto es la segunda fase de Lotificación Valle escondido el cual es enfocado para atraer a los turistas y retirados de otros países, principalmente americanos. Este lugar posee canchas de golf el cual es el atractivo de la región por ser la primera en el área, como también podemos apreciar grandes espacios abiertos aprovechando la gran naturaleza y vista.

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.

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 cónsono con la geometría, la topografía y paisaje del área. A la urbanización propuesta se llega directamente por una calle pública que se encuentra a 800.00 mts del parque de Boquete.

### **USOS DEL SUELO Y NORMAS DE DESARROLLO**

Cabe señalar que el uso de suelo propuesto (R-1) obedece a la vocación del área circundante al proyecto, que es el uso residencial para familias de nivel medio.

El diseño vial y de la infraestructura pluvial y potable se acogerá a lo establecido por las diferentes instituciones públicas que tengan relación con el diseño y desarrollo de proyectos de urbanización.

La urbanización se encuentra dotada de lotes de uso público para proveer el equipamiento urbano de recreación necesario, tomando en cuenta también que a un radio cercano, todas estas facilidades existen y están aumentando considerablemente.

Como se dijo anteriormente, contamos con una red vial interna bien estudiada, la cual brindará a residentes y visitantes de la urbanización proyectada amplias vías con una señalización adecuada y segura.

La norma Propuesta es la **Residencial (R-1)**, la cual transcribimos a continuación:

#### **1- Usos Permitidos:**

Se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares y para sus usos complementarios, tales como: casetas, piscinas, edificios docentes, religiosos, culturales, pequeños locales comerciales, y de servicio, como función secundaria del uso residencial, siempre que dichos usos complementarios y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial de la zona.

**1- Normas de Desarrollo:**

Densidad Neta:	Hasta 100 personas / hectáreas (20 unidades de vivienda / hectáreas).
Área Mínima del Lote:	600 m <sup>2</sup> Vivienda <u>unifamiliar</u> y <u>bifamiliar</u> . 300 m <sup>2</sup> / unidad Vivienda bifamiliar adosada.
Frente Mínimo de Lote:	15.00 mts. Vivienda <u>unifamiliar</u> 7.50 mts. <u>Bifamiliar adosada</u>
Fondo Mínimo de Lote:	30.00 mts.
Altura Máxima:	Planta baja y dos altos.
Área de Ocupación Máxima:	50% del área del lote
Área Libre Mínima:	50% del área del lote
Área de Construcción:	80% del área del lote.
Línea de Construcción:	La establecida ó 2.50 mts. mínimo a partir de la línea de propiedad.
Retiros Laterales:	1.50 mts. Mínimo.
Retiro Posterior:	5.00 mts.
Estacionamiento:	1 espacio / unidad de vivienda mínimo.

### VIALIDAD DE LA URBANIZACIÓN

La lotificación “Valle Escondido” contará con una vía principal de acceso de 12.80 m. de servidumbre ( Anexo A - dib.1 ), una rodadura de pavimento asfáltico con cunetas pavimentadas que cumplen con los requerimientos mínimos en lo que a ancho de servidumbre se refiere tanto para el MIVI como para el MOP.

La sección vial descrita con anterioridad podrá apreciarse en las gráficas que se presentan en el Anexo A.

### RESUMEN DE ÁREAS

<i>Cuadro de areas 1era y 2da etapa</i>		
<i>Areas</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>Porcentaje (%)</i>
AREA UTIL DE LOTE	164,858.00	35.22%
AREA DE USO COMERCIAL	19,734.54	4.22%
AREA DE USO PBLICO	19,916.96	4.26%
AREA DE QUEBRADA	8,361.40	1.79%
AREA DE PROTECCION DE QUEB.	28,150.60	3.45% 6.01%
AREA DE CALLES	46,249.81	9.88%
AREA DE PLANTA DE TRATAM.	1,203.80	0.26%
AREA DE SERV.ELECTRICA	529.89	0.11%
RESTO LIBRE	179,20.00	38.25%
<i>Área Total del Polígono</i>	<b>468,031.00</b>	<b>100.00%</b>

\* Porcentaje de Área de Parques con respecto a Lotes: 12.8%

Total de Lotes: 138

Total de Residencias: 133

Total de Uso Comercial: 4

- Las Áreas Verdes y el parque suman 3,434.35 m<sup>2</sup>, lo que representan el 7.52% del Área Útil de los Lotes Residenciales R-1. En un radio menor a 500m existen varias facilidades recreativas a pesar de esto la suma de los parques representa el 7.52% del área vendible que es mayor del 7.50% exigido por el MIVI para proyectos de esta índole.

- Para las calles se ha destinado un área de 15,273.11 m<sup>2</sup>, lo cual representa un 22.61% del polígono total.

### **CONSIDERACIONES SOBRE IMPACTO AMBIENTAL**

El desarrollo del proyecto urbanístico tendrá un impacto positivo en el área, al dar un mejor uso a los suelos que el actual.

Durante el desarrollo del proyecto se evitará al máximo el proceso de erosión de los suelos, mediante obras y prácticas de conservación y control.

Durante la ejecución del proyecto se tumbarán algunos árboles, y como medida de compensación, se arborizarán las zonas de uso público, con el fin de mantener un equilibrio con el medio ambiente y para fomentar la conservación de las áreas verdes. Por otra parte se dejara una servidumbre pluvial de 10 metros de retiro a lo largo de todo el borde de la quebrada que pasa por el medio del proyecto.

La construcción de viviendas, cumpliendo con los niveles de confort que se exigen para este tipo de proyecto, tendrá un impacto positivo en lo social, cultural y en la salud humana de sus residentes, al poder disponer de una solución habitacional que cumple con las normas que el Ministerio de Vivienda ha establecido para los proyectos urbanísticos.

La economía del lugar, al igual que la empleomanía, se impactará positivamente, por la creación de nuevos puestos de trabajo durante la fase de construcción y posteriormente, en la etapa de compra y ocupación de las viviendas.

### CONCLUSIONES

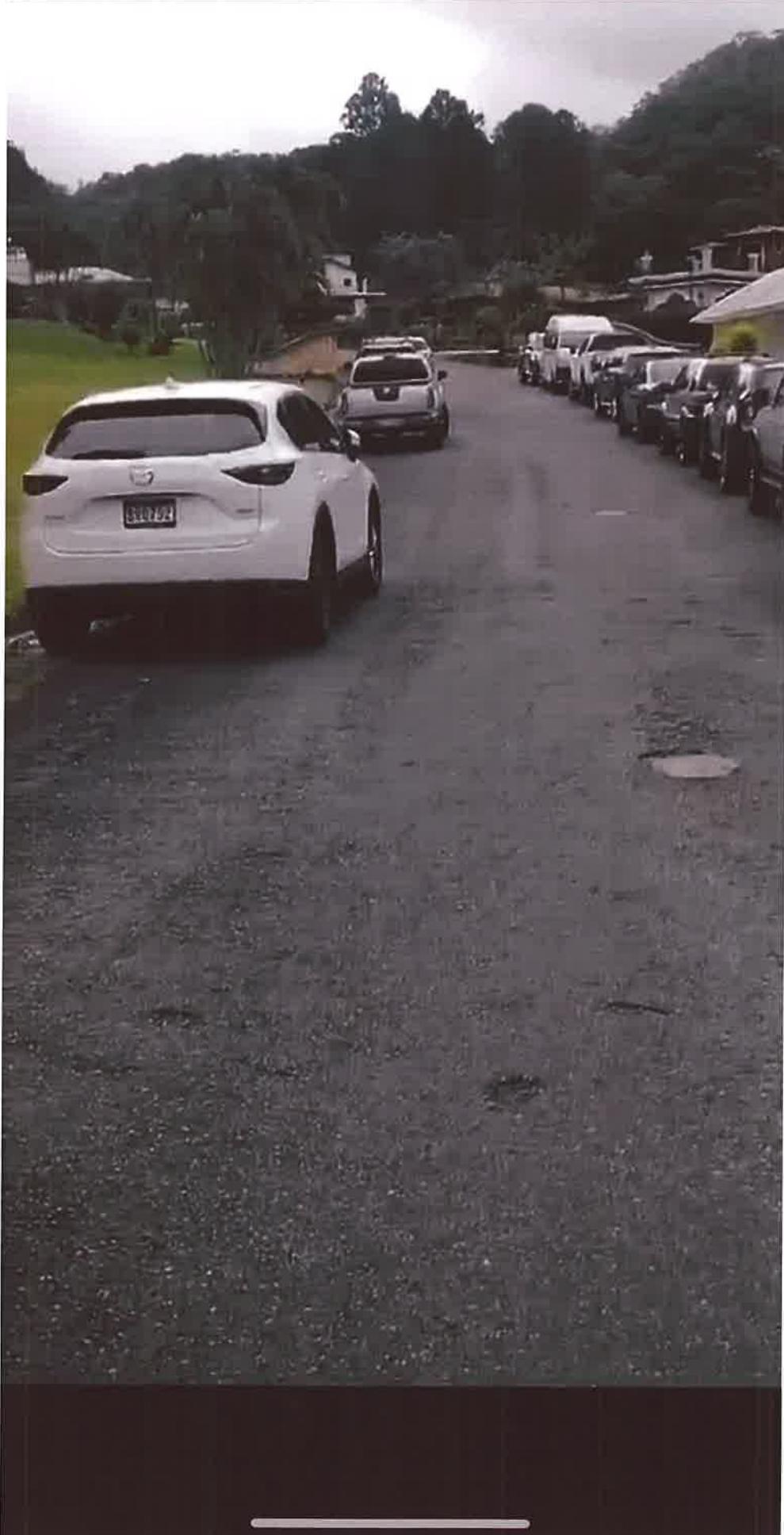
Como podrá apreciarse el proyecto que hemos presentado con anterioridad ha sido concebido con el propósito de brindar a sus residentes una vivienda confortable dentro de una urbanización, cuyas características de seguridad, y comodidad permitan lograr un concepto habitacional acorde con los requerimientos de la población de recursos económicos altos.



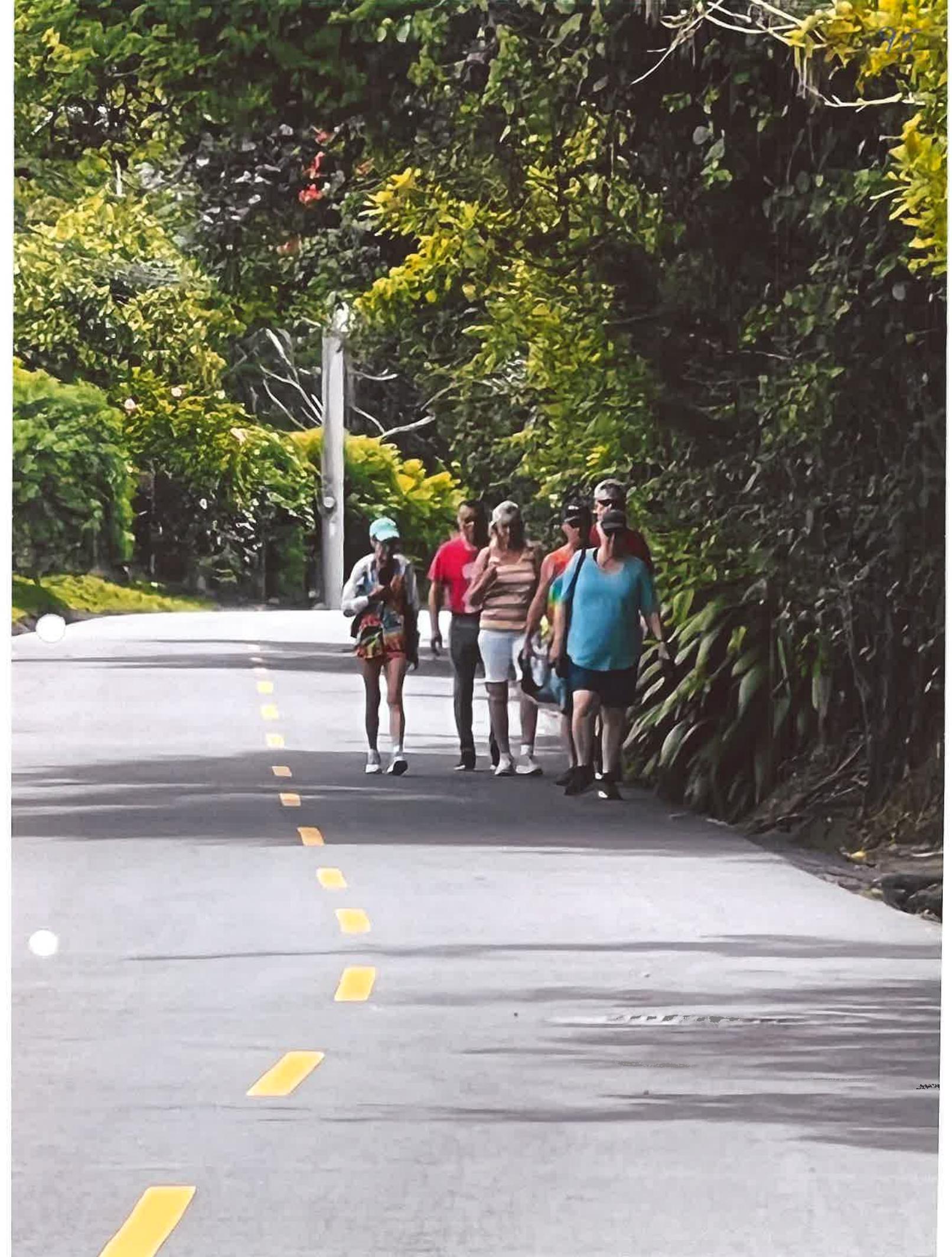
## ANEXO II

9 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**)









95

