

**REPÚBLICA DE PANAMÁ**  
**MINISTERIO DE AMBIENTE**  
**RESOLUCIÓN No. IA-DRVE- 002- 2025**  
**De 14 de enero del 2025**

Que aprueba el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) categoría I, y Declaración Jurada correspondiente al proyecto **"THE PENTHOUSE"**

La suscrita Directora Regional Encargada del Ministerio de Ambiente de Veraguas, en uso de sus facultades legales, y

**CONSIDERANDO:**

Que la sociedad **THE FLINTSTONES S.A**, actuando en calidad de promotora del proyecto **"THE PENTHOUSE"** y en fiel cumplimiento de lo estipulado en la legislación ambiental, presentó para evaluar ante el Ministerio de Ambiente (MiAMBIENTE) un Estudio de Impacto Ambiental (Es.I.A.), categoría I, denominado **"THE PENTHOUSE."**

Que, en virtud de lo antedicho, el día 28 de agosto del 2024, la promotora **THE FLINTSTONES S.A** presentó ante el Ministerio de Ambiente, el Es.I.A., Categoría I, denominado **"THE PENTHOUSE"**, ubicado en el corregimiento de Río Grande, distrito de Soná, provincia de Veraguas, República de Panamá, elaborado bajo la responsabilidad de los consultores **JOSÉ M. CERRUD y ABAD A. AIZPRÚA**, personas naturales debidamente inscritas en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente, mediante las resoluciones (**IRC-030-2020 y IRC-041-2007**).

Que mediante **PROVEIDO DRVE - 041 - 0209 - 2024**, del **02 de septiembre del 2024**, el Ministerio de Ambiente admite a la fase de evaluación y análisis el Es.I.A., categoría I del proyecto denominado **"THE PENTHOUSE"**, y en virtud de lo establecido para tales efectos en el Decreto Ejecutivo No.1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024, se surtió el proceso de evaluación del referido Es.I.A, tal como consta en el expediente correspondiente.

Que el proyecto **"THE PENTHOUSE"**, consiste en el desarrollo de un proyecto de hospedaje turístico sobre una superficie de terreno de aproximadamente unas 6,510 m<sup>2</sup> + 70 dm<sup>2</sup> en la Finca Folio Real N° 30305904 (F), código de ubicación 9A09, cubriendo un área de ocupación de 3,989.09 m<sup>2</sup>. Este proyecto contará de tres (3) etapas o fase. La primera etapa será la construcción de cinco (5) apartamentos (Townhouses) de habitaciones sencillas (sala, cocina, baño) en



planta baja y cinco (5) apartamentos de dos (2) habitaciones en la planta alta de habitaciones sencillas (sala, cocina, baño); segunda etapa será la construcción de un edificio de cuatro (4) pisos, los tres (3) primeros tendrán cuatro (4) apartamentos de dos (2) habitaciones y el último piso (roof top) será un restaurante con todas sus secciones (cocina, terraza-bar, depósitos, depósitos refrigerados, área de empleados, baños para empleados y públicos, cuartos de servicios; en la tercera etapa, se pretende construir una piscina para disfrute de períodos más largos de estancia en nuestro complejo turístico. El proyecto contará también con estacionamientos (unidades normales, área de carga, para discapacitado), área social, baños, vestidores. Se ubicará en la comunidad de Santa Catalina, corregimiento de Rio Grande, distrito de Soná, provincia de Veraguas.

**Coordenadas UTM (WGS-84), del Polígono con área de 6,510 m<sup>2</sup> + 70 dm<sup>2</sup>**

PUNTO	E	N
1	472170	843682
2	472171	843647
3	472166	843638
4	472166	843636
5	472161	843619
6	472162	843617
7	472175	843622
8	472180	843628
9	472206	843633
10	472208	843636
11	472220	843642
12	472232	843647
13	472240	843650
14	472258	843658
15	472275	843667
16	472282	843681
17	472279	843693
18	472269	843708
19	472263	843711
20	472247	843714
21	472238	843717
22	472234	843715
23	472187	843705
24	472167	843698

Que de acuerdo a lo establecido en el artículo 62 de Decreto Ejecutivo No. 1 del 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo 2 del 27 de marzo de 2024, se solicitó al promotor información aclaratoria al Estudio de Impacto Ambiental, mediante nota DRVE/1132/2024, la cual consiste en lo siguiente: (preguntas y respuestas)

**1. En el punto 4.3.2.1: Construcción, detallando las actividades que se darán en esta fase-insumos, servicios básicos requeridos (agua...)**



- El suministro de agua requerido para esta etapa se utilizará a través de la adecuación de un pozo.

**RESPUESTA:** para la etapa de construcción se utilizará agua proveniente de un sitio cercano al proyecto. Se adjunta nota de parte del propietario- Sociedad CATHYSLAND, S.A, autorizando a la sociedad THE FLINTSTONES S.A, para el desarrollo del proyecto THE PENTHOUSE, mientras esta tramita la debida concesión de uso de agua.

- Actualmente el proyecto tiene conexión a un acueducto colindante al terreno, por lo cual deberá aclarar si cuenta con los permisos correspondientes para tal fin (presentar evidencias) e indicar el estatus de legalidad del mismo.

**RESPUESTA:** en el estudio de impacto ambiental se tenía contemplado conectarse al acueducto local para la fase operativa. Sin embargo, considerando la demanda que este proyecto tendrá el promotor durante la etapa operativa, ha decidido la construcción de su propio pozo, del cual solicitará dicho permiso una vez aprobado este estudio de impacto ambiental al departamento de Recursos Hídricos de la dirección Regional de MiAmbiente Veraguas, atendiendo a lo dispuesto en la solicitud de concesión de uso de aguas (Decreto Ejecutivo N° 70 de 1973).

- Para abastecimiento de agua del proyecto en fase de operación, el promotor propone conectarse a la línea de distribución de la comunidad de Santa Catalina. -Indicar si ha tenido acercamiento con la comunidad o la Junta Administradora de Acueductos Rural de Santa Catalina, teniendo en cuenta que dicho proyecto es con fines comerciales y el acueducto comunal es para autoconsumo (necesidad básica), además que en esta zona el abastecimiento de agua es crítico sobre todo en temporada seca.

**RESPUESTA:** Se tiene contemplado construir nuestro propio pozo para abastecer la demanda del mismo durante la etapa operativa del proyecto. Actualmente ya se iniciaron con los estudios pertinentes al respecto.

- Indicar también si se ha planteado la posibilidad de establecer su propio acueducto u otro sistema de suministro de agua.

**RESPUESTA:** Si, ya se tiene contemplado construir nuestro propio pozo (coordenadas de ubicación= 472264.889E / 843716.184N) para abastecer el proyecto durante la etapa de operación y se contemplará también dos tanques de reserva para el mismo (11,628



galones). Se realizarán los respectivos trámites con la entidad (Depto., de Recursos Hídricos -Ministerio de Ambiente, Dirección Regional Veraguas) atendiendo a lo dispuesto en la solicitud de concesión para uso de aguas (Decreto Ejecutivo N° 70 de 1973). Se adjunta tabla de consumo.

**2. En el punto 4.5.2. Líquidos –fase de operación: para las aguas residuales se construirá un tanque séptico (anaeróbico).**

Durante la inspección el promotor plantea la opción de instalar un sistema ecológico adaptable al entorno, en este caso una planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR).

- En este sentido se solicita al promotor: Aclarar la ubicación de la planta, punto de descarga, o el manejo de las aguas residuales tratadas y lodos, dicho sea, el caso, presentar las especificaciones técnicas del sistema, así como también la certificación de las entidades competentes.

**RESPUESTA:** se instalará una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales autónoma MODELO AUGUST, con un proceso ecológico y reutilización de sus aguas residuales en un 98 % para riego de áreas verdes. El efluente será recogido en tanques de reserva para su reutilización. Se ubicará en las coordenadas UTM 17 N 472181N.02; 863645.36E. (Se adjunta ficha técnica, pag.5-30).

**3. En el punto 5.5.1 Plano topográfico del área del proyecto obra o actividad a desarrollar y sus componentes, a una escala que permita su visualización....**

El promotor del proyecto THE PENTHOUSE es la sociedad THE FLINSTONES S.A, aclare: ¿por qué el plano adjunto pertenece a la sociedad CATLAND HUNDRED S.A?

- **RESPUESTA:** se adjunta plano corregido, pag.3

Que, mediante la Ley No.8 de 25 de marzo de 2015, se crea el Ministerio de Ambiente, como la entidad rectora del Estado en materia de protección, conservación, preservación y restauración del ambiente y el uso sostenible de los recursos naturales para asegurar el cumplimiento y aplicación de las leyes, los reglamentos y la Política Nacional de Ambiente;

Que, el Decreto Ejecutivo No.1 de 01 de marzo de 2023 establecen las disposiciones por las cuales se regirá el proceso de evaluación de impacto ambiental de acuerdo a lo dispuesto en la Ley No.41 de 1 de julio de 1998.



**RESUELVE:**

**Artículo 1. APROBAR** el Es.I.A., categoría I, correspondiente al proyecto denominado **“THE PENTHOUSE”** cuyo promotor es la sociedad **THE FLINTSTONES S.A.**, y representante legal el señor **TODD M. MARTINCELLO**, con número de identidad personal No. P-545646476. Con todas las medidas contempladas en el referido Es.I.A., y el informe técnico respectivo, las cuales se integran y forman parte de esta resolución.

**Artículo 2. ADVERTIR** al promotor la sociedad **THE FLINTSTONES S.A.**, Que deberá incluir en todos los contratos y/o acuerdos que suscriba para su ejecución o desarrollo el cumplimiento de la presente resolución y de la normativa ambiental vigente.

**Artículo 3. ADVERTIR** al promotor la sociedad **THE FLINTSTONES S.A.**, Que esta resolución no constituye una excepción para el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias aplicables a la actividad correspondiente.

**Artículo 4. ADVERTIR** al promotor la sociedad **THE FLINTSTONES S.A.**, Que en adición a los compromisos adquiridos en el Estudio de Impacto Ambiental y el Informe Técnico de Aprobación del proyecto, tendrá que:

1. Colocar, dentro del área del Proyecto y antes de iniciar su ejecución, un letrero en un lugar visible con el contenido establecido en formato adjunto en la resolución que lo aprueba.
2. Reportar de inmediato al Instituto Nacional de Cultura, INAC, el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
3. Responsabilizar al promotor del manejo integral de los desechos sólidos que se producirán en el área del proyecto, con su respectiva ubicación final, durante las etapas de construcción, operación y abandono, cumpliendo con lo establecido en la Ley N°. 66 de 10 de noviembre de 1947, “Por la cual se aprueba el Código Sanitario”.
4. Presentar ante la Dirección Regional del MiAMBIENTE, Regional de Veraguas, cada (3) meses durante la etapa de construcción, y operación hasta el abandono, contados a partir de la notificación de la presente resolución administrativa, un informe sobre la implementación de las medidas contempladas en el EsIA, en el informe técnico de evaluación, y la



Resolución de aprobación. Este informe se presenta en un (1) ejemplar impreso, anexados dos (2) copias digitales y debe ser elaborado por un profesional idóneo e independiente de EL PROMOTOR del Proyecto.

5. Ley 41 del 1 de julio de 1998, "General del Ambiente de la República de Panamá", en la cual se establece en el Título II, Capítulo I, Artículo 4 que: "son principios y lineamientos de la política nacional del ambiente, dotar a la población, como deber del Estado, de un ambiente saludable y adecuado para la vida y desarrollo sostenible."
6. Ley N° 8, del 25 de marzo de 2015, Por la cual se crea el Ministerio de Ambiente.
7. Régimen Municipal del Distrito de Soná, referente al régimen impositivo para los permisos de construcción y sus concordantes.
8. Contar con los permisos de obras y construcciones emitidos por el Municipio correspondientes y sus concordantes.
9. Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 35 - 2019, "Medio Ambiente Y Protección De La Salud, Seguridad, Calidad Del Agua, Descarga De Efluentes Líquidos A Cuerpos Y Masas De Aguas Continentales y Marinas".
10. Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 47-2000. Agua, usos y disposición final de lodos.
11. Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT-24-99. Agua, calidad de agua, reutilización de las aguas residuales tratadas.
12. Decreto Ley N° 35 del 22 de septiembre de 1966 que reglamenta el uso de las aguas.
13. Realizar los trámites de legalización en cumplimiento con el Decreto Ejecutivo N° 70, por el cual se reglamenta el otorgamiento de permisos y concesiones para uso de agua.
14. Cumplir con la Ley N° 1 de 3 de febrero de 1994 "Por la cual se establece la Legislación Forestal de la República de Panamá y se dictan otras disposiciones".



15. Coordinar con la Dirección Regional de Mi Ambiente Veraguas, el rescate y reubicación de fauna en los predios del área de influencia directa del mismo e incluir los resultados en el correspondiente informe de cumplimiento ambiental.
16. Efectuar el pago en concepto de Indemnización Ecológica, de conformidad con la Resolución AG-0235-2003, por lo que contará con treinta (30) días hábiles para ello, una vez la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Veraguas establezca el monto a cancelar.
17. El promotor está obligado a evitar efectos erosivos en el suelo donde se realizará la remoción y movimiento en la fase de construcción, así mismo, implementará medidas y acciones durante la fase de construcción y operación que controlen la escorrentía superficial de agua y transporte de sedimentos.
18. Implementar medidas para corregir, reducir y controlar las partículas suspendidas (polvo, humo, etc.), producto de las actividades durante las etapas de construcción, operación y abandono del proyecto.
19. Resolución No. 506 de 6 de octubre de 1999. Mediante el cual se aprueba el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 44-2000. "Higiene y Seguridad Industrial. Condiciones de higiene y seguridad en ambientes de trabajo donde se genere ruido".
20. Cumplir con la Ley N° 66 de 10 de noviembre de 1947. "Por la cual se aprueba el Código Sanitario de la República de Panamá". (G.O. 10,467), modificado por la Ley 40 de 16 de noviembre de 2006.
21. Remediar y subsanar conflictos y afectaciones durante las diferentes etapas del proyecto.
22. Contar con todos los permisos y/o autorizaciones debidamente aprobados por las autoridades e instituciones correspondientes.
23. Cumplir con los horarios de trabajo establecidos por el Ministerio de Trabajo.
24. Realizar un manejo y canalización adecuado de las aguas pluviales, de modo que no afecte a los terrenos colindantes y terceros.



25. El promotor del proyecto correspondiente al Estudio de Impacto Ambiental objeto de la presente resolución Ambiental, será solidariamente responsable con las empresas que se contraten o subcontraten para el desarrollo o ejecución del proyecto, respecto al cumplimiento del referido Estudio de Impacto Ambiental, de la presente Resolución Ambiental y de la normativa ambiental vigente.
26. Presentar ante la Ministerio de Ambiente, cualquier modificación, adición o cambio de las técnicas y/o medidas que no estén contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental aprobado, con el fin de verificar si se precisa la aplicación de las normas establecidas para tales efectos en el Decreto Ejecutivo N° 123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo N° 155 de 5 de agosto de 2011 y el Decreto Ejecutivo 975 de 23 de agosto de 2012.
27. Si durante la etapa de construcción y operación del proyecto, al que corresponde el Estudio de Impacto Ambiental, objeto de la presente resolución el promotor decide abandonar la obra, deberá:
- Comunicar por escrito al Ministerio de Ambiente, en un plazo no mayor a treinta (30) días hábiles, antes de abandonar la obra o actividad.
  - Deberá comunicar por escrito al Ministerio de Ambiente cuando iniciarán las obras del proyecto.
  - Cubrir los costos de mitigación, control y compensación no cumplidos según el Estudio de Impacto Ambiental aprobado, así como cualquier daño ocasionado al ambiente durante las operaciones.

**Artículo 5. ADVERTIR** al promotor la sociedad **THE FLINTSTONES S.A.**, Que si durante las etapas de construcción o de operación del Proyecto, decide abandonar la obra, deberá comunicar por escrito al Ministerio de Ambiente dentro de un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles, previo a la fecha en que pretende efectuar el abandono.

**Artículo 6. ADVERTIR** al promotor la sociedad **THE FLINTSTONES S.A.**, Que deberá presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación al proyecto **THE PENTHOUSE**, de conformidad con el Decreto Ejecutivo No. 36 de 3 de junio de 2019.



**Artículo 7. ADVERTIR** al promotor el señor la sociedad **THE FLINTSTONES S.A.**, Que si durante la fase de desarrollo, construcción y operación del Proyecto, provoca o causa algún daño al ambiente, se procederá con la investigación y sanción que corresponda, conforme al Texto Único de la Ley 41 de 01 de julio de 1998, sus reglamentos y normas complementarias.

**Artículo 8. ADVERTIR** al promotor la sociedad **THE FLINTSTONES S.A.**, Que la presente Resolución Ambiental tendrá vigencia de dos (2) años, para el inicio de la ejecución del proyecto, contados a partir de la notificación de esta.

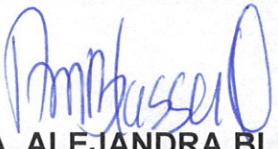
**Artículo 9. NOTIFICAR** al representante legal el señor **TODD M. MARTINCELLO**, con número de identidad personal No. P-545646476; el contenido de la presente resolución.

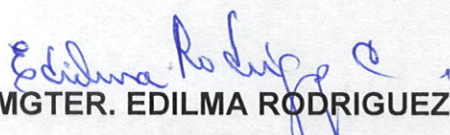
**Artículo 10. ADVERTIR** que, contra la presente resolución, fechada del 14 de enero de 2025, podrá interponer el recurso de reconsideración dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, contados a partir de su notificación.

**FUNDAMENTO DE DERECHO:** Ley 41, de 1 de julio de 1998, "General de Ambiente de la República de Panamá", Ley 8 de 25 de marzo de 2015, Decreto Ejecutivo N° 1 de 01 de marzo de 2023. y demás normas complementarias y concordantes.

Dada en la ciudad de Santiago, a los catorce (14) días, del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025)

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**LICDA. ALEJANDRA BLASSER**  
Directora Regional Encargada  
Ministerio de Ambiente – Veraguas

  
**MGTER. EDILMA RODRIGUEZ**  
Jefa de Evaluación de Impacto Ambiental  
Ministerio de Ambiente – Veraguas





## ADJUNTO

### Formato para el letrero

Que deberá colocarse dentro del área del Proyecto

Al establecer el letrero en el área del proyecto, el promotor cumplirá con los siguientes parámetros:

1. Utilizará lámina galvanizada, calibre 16, de 6 pies x 3 pies.
2. El letrero deberá ser legible a una distancia de 15 a 20 metros.
3. Enterrarlo a dos (2) pies y medio con hormigón.
4. El nivel superior del tablero, se colocará a ocho (8) pies del suelo.
5. Colgarlo en dos (2) tubos galvanizados de dos (2) y media pulgada de diámetro.
6. El acabado del letrero será de dos (2) colores, a saber: verde y amarillo.
  - El color verde para el fondo.
  - El color amarillo para las letras.
  - Las letras del nombre del promotor del proyecto para distinguirse en el letrero, deberán ser de mayor tamaño.
7. La leyenda del letrero se escribirá en cinco (5) planos con letras formales rectas, de la siguiente manera:

Primer Plano: PROYECTO: **THE PENTHOUSE**

Segundo Plano: TIPO DE PROYECTO: **INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN**

Tercer Plano: PROMOTOR: **THE FLINTSTONES S.A.**

Cuarto Plano: ÁREA: **6,510 m<sup>2</sup> + 70 dm<sup>2</sup>**

Quinto Plano: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA I  
APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE,  
MEDIANTE RESOLUCIÓN N° **IA-DRVE-002-2024 DEL 14 DE ENERO DEL 2024.**

Recibido

por:

Nombre y apellidos  
(en letra de molde)

Keysi Batista Rios

Firma

Idina KB Dan

Cédula

8-748-418

Fecha

14-2-25.