

EMPRENDIMIENTO
“RESIDENCIAL DON MARIO”
ADMINISTRA



RELATORIO DE IMPACTO AMBIENTAL
PROPONENTE: FIRMA GRUPO PRISKI S.A. RUC: 80119686-8
REPRESENTANTE MARCO ANTONIO PRISKI

CONSULTOR
ING. AMB. JUAN CARLOS ZARZA
0983610477

CIUDAD DEL ESTE - ALTO PARANÁ - PARAGUAY

RIMA

I - INTRODUCCIÓN.

El loteamiento toda división o parcelamiento de un inmueble en dos o más fracciones destinadas a la venta en zonas urbana, suburbana o rural, con fines de urbanización, por este motivo el proponente presenta es el futuro “GRUPO PRISKI S.A.”, que se encuentra en la calle 12 Monday que tiene una propiedad con superficie total de 20 ha. La finalidad es poner en venta los lotes para urbanizar la zona, dando oportunidad a los pobladores de adquirir un terreno propio y legal. El proponente desea poner a disposición de las autoridades municipales y nacionales su intención de cumplir con las normativas vigentes.

El Estudio de Impacto Ambiental (E.I.A.), se enmarca dentro del proceso de evaluación de impacto ambiental el loteamiento con fines comerciales con un total de 162 lotes, cumpliendo la medida requerida por las normativas. El emprendimiento se encuentra en proceso de planeamiento y legalizaciones.

Atendiendo a las disposiciones de la Ley 294/93 De Evaluación de Impacto Ambiental y su Decreto reglamentario N° 954/13, este emprendimiento se encuentra enmarcado en el Art. 1, , alfabeto a, Numeral 1° “**LOTEAMIENTOS**”, “De las obras o actividades que requieran de Declaración de Impacto Ambiental”, el proponente, ha contratado los servicios profesionales de la Consultaría Ambiental, para realizar las evaluaciones ambientales correspondientes y presentar las recomendaciones para las adecuaciones a las legislaciones ambientales vigentes, así como las gestiones ante la institución encargada de la Administración de la citada Ley y reglamento, que actualmente se encarga el Ministerio del Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADES), para la obtención de la Declaración de Impacto Ambiental (D.I.A.).

En el marco del mencionado servicio contratado se prepara el Estudio de Impacto Ambiental (E.I.A.), teniendo como parámetro los términos oficiales de referencia (T.O.R.), complementado con todas las informaciones de hecho, consultas bibliográficas y observaciones que puedan ser de utilidad en el momento del análisis de la evaluación del emprendimiento.

Las informaciones obtenidas, está orientado principalmente a determinar los posibles impactos positivos, negativos, activos o pasivos (Ambiental y Socioeconómico), que se pudieran dar en la fase operativa del proyecto, recomendando las medidas de mitigación

RIMA

de los impactos negativos, seguridad preventiva y para potenciar los impactos positivos. El Proyecto según análisis macro no presentaría impactos negativos irreversibles al medio ambiente, futuramente los moradores del loteamiento presentarían sistemas de tratamiento apropiado de residuos (sólidos y efluentes), buena disposición y mantenimiento del sistema, pudiendo ser mitigados con una buena implementación del Plan de gestión de mitigación y monitoreo. Así mismo se presentan medidas de compensación ambiental y social que pudieran paliar los posibles impactos a ser generados.

RIMA

1. ANTECEDENTES DEL PROYECTO. (LOTEAMIENTO)

1.1. DENOMINACIÓN DEL PROYECTO: “RESIDENCIAL DON MARIO”

1.2. PROPONENTE: GRUPO PRISKI S.A.

1.3. R.U.C. N°: 80119686-8

1.4. UBICACIÓN DEL EMPRENDIMIENTO: *Calle 12 Monday, Barrio 11 a 13 Monday del distrito de Ciudad del Este departamento del Alto Paraná*

1.5. MAPAS DE UBICACIÓN: *Anexos.*

1.6. DATOS DEL INMUEBLE

✓ Matrícula N°: K04/28.240

✓ CTA. CTE. CTRAL. N° 26-5707-01 UTM X: 729.007 Y: 7.176.197

✓ **Superficie Total Terreno:** 20 HA

1.7. OBJETIVO GENERAL DEL EMPRENDIMIENTO:

✓ Realizar actividades de loteamiento para comercialización y urbanizar 1 inmueble, para proporcionar soluciones de asentamiento humano para la comunidad.

1.8. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

✓ Promover soluciones habitacionales para la población aledaña.

✓ Acondicionar el inmueble para apertura de lotes y caminos

✓ Desarrollar la actividad comercial con los permisos correspondientes.

✓ Aportar al desarrollo de la región a través de la actividad, generando ingresos, trabajo y bienestar a su población.

✓ Presentar innovaciones en la aplicación del proyecto, minimizando impactos al ambiente.

1.9. OBJETIVO GENERAL DEL ESTUDIO

✓ Desarrollar actividades de apertura de loteamiento y dar cumplimiento a las normas ambientales vigentes y hacer mención a las medidas correctivas a ser implementadas en el tiempo, referentes a medidas paliativas de los impactos negativos significativos identificados por las acciones del proyecto.

RIMA

1.10. Objetivos Específicos.

- ✓ Elaborar y presentar un documento a partir de la Evaluación de Impacto Ambiental (EvIA) del proyecto, determinando los impactos socios ambientales a ser generados por el Emprendimiento y recomendando las medidas mitigatorias a los impactos negativos determinados.
- ✓ Brindar asesoramiento técnico en gestiones ambientales para el proyecto acorde a las normativas ambientales vigentes.

2. DESCRIPCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE EN EL AREA DE INFLUENCIA

DIRECTA (AID) E INDIRECTA (AII) DEL PROYECTO:

2.1. ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA (AID)

Las áreas de influencia directa son aquellas en que la actividad del proyecto en ejecución ocasiona o pudieran ocasionar daños o alteración al medio ambiente y consecuentemente a las personas.

El Área de influencia directa (**AID**) en este emprendimiento, se limita a la superficie del terreno donde se encuentra el proyecto el emprendimiento, que se pondrá a la venta 162 lotes con una superficie total de 69.212 m², distribuidos en 14 manzanas. La misma se encuentra ubicado en un sector urbano de Ciudad del Este. El **AID**, se establece por las probabilidades de accidentes, siniestros, incendios, ruidos molestos, efluentes líquidos, etc., propio de este tipo de emprendimiento.

2.2. ÁREA DE INFLUENCIA INDIRECTA (AII)

Se determina el Área de influencia Indirecta (**AII**), unos 30 m. a partir de los límites del terreno donde se ubica el centro comercial, abarcándose parte de los inmuebles vecinos, parte de la calle 12 Monday.. Se determina por la posibilidad de afectación en caso de ocurrencia de siniestros. Dentro de un radio de 1000 metros no se observa ninguna institución pública.

2.3. DESCRIPCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE DEL LUGAR Y DE LA ZONA.

2.3.1. Medio Físico.

✓ **Suelo / Topografía:**

El inmueble presenta una topografía regular, con terreno alto, bajo y una parte con pendiente no pronunciado en la zona, textura arcillosa, profunda y bien drenada, donde se encuentra el local del emprendimiento.

RIMA

En esta zona de la ciudad ya tiene una topografía más regular con presencia de basalto superior a los 13 metros, ya que, a menos de 1.5 Km, se encuentra el Río Paraná.

✓ **Humedales / Recursos Hídricos.**

En el lugar cruzan pequeños cauces hídrico, pero no con intensidad, que en épocas de sequías no presenta caudal importante, que desemboca en un arroyo sin nombre. En la zona en una distancia de 30 metros se visualiza en cauce hídrico que desemboca el Río Monday. Las aguas de lluvia desembocan en el pequeño arroyo y sirve como aliviadero, como desagüe pluvial. Dentro del inmueble pasan pequeños arroyos con protección hídrica, no sujeto a loteamiento.

✓ **Clima:**

Características propias de la Región Sub-tropical, con precipitaciones abundantes y distribuidas en gran parte del año, variando entre 1.500 a 1.700 mm., de promedio anual; la temperatura media anual oscila entre 21° a 22°C, habiendo una considerable diferencia entre la temperatura diurna y nocturna. Las temperaturas más bajas se registran entre los meses de abril a septiembre, donde ocurren ocasionales escarchas y precipitaciones más altas. La temperatura más alta se registra entre los meses de noviembre hasta inicio de marzo, pudiendo llegar hasta encima de los 40°C, con ocasionales lluvias y tormentas tropicales. Viento predominante es del sector Nor-este, humedad del aire superior a los 90% en épocas lluviosas.

Estadísticamente los Departamentos de Itapúa, Alto Paraná y Canindeyú, son los que presentan los índices más elevados de humedad, de todo el País. Actualmente partes de esta región sufre las consecuencias de fenómenos climáticos (sequía, vientos huracanados, granizadas, etc.) muy perjudicial para la población, en especial para la agricultura.

2.3.2. Medio Biológico (Comunidades Naturales, Flora y Fauna de la zona).

✓ **Flora:** Desde hace algún tiempo, las características naturales de esta Eco región han ido cambiando debido a las actividades antrópicas (agricultura intensiva, urbanizaciones, nuevos asentamientos poblacionales enteras que migran a esta región de otras latitudes del País y del extranjero, atraídos por la presencia de grandes proyectos hidroeléctricos, la fertilidad del suelo para la agricultura y el

RIMA

comercio en Ciudad del Este. Estas actividades han traído como consecuencia la desaparición de grandes extensiones de bosques que constituían hábitat para muchas especies de fauna. Dentro del inmueble se ha desarrollado plantaciones forestales consistentes en plantaciones de pino.

✓ **Animales silvestres.**

La vida faunística en la región se reduce a algunos mamíferos, reptiles, aves, anfibios, peces y otros típicos de la región. No se han observado vestigios de mamíferos grandes como Tapir, león, tigre, ciervos en la zona.

La existencia de vegetación natural (característica del bioma regional), son de superficies discreto, en comparación con las áreas de cultivo extensivo en la zona, evidencia la alteración estructural del hábitat natural de la fauna silvestre, por lo que es obvio asegurar la desaparición de ciertas especies, aunque no se disponga de estudios acabados, cuantificables sobre el tema.

En el parque del Área 1 cerca al proyecto se encuentra algunos ejemplares de animales roedores, aves entre otros.

2.3.3. Medio Sociocultural.

a) Descripción del Medio Antrópico:

○ Situación socio económico de la población:

- **Características:** El Distrito de Ciudad del Este, es una comunidad eminentemente comercial y en menor escala la agrícola, ganadera y la agroindustria (silos, frigorífico). La población se encuentra compuesta en gran parte de connacionales e inmigrantes de diversos orígenes, dedicados a las actividades principalmente comerciales y a la industria. En la zona la actividad de loteamiento se desarrolla con el fin de urbanizar y permitir el desarrollo de la región.

• Señales de Desarrollo Público y Privado:

- ✓ **Energía eléctrica:** El centro urbano y alrededores en su totalidad, como así gran parte del sector rural cuentan con el servicio de red de energía eléctrica proveído por la Administración Nacional de Electricidad (ANDE). En la propiedad no se cuenta con transformadores eléctricos.
- ✓ **Red telefónica:** En el casco urbano existe una central de distribución de la Compañía Paraguaya de Comunicaciones (COPACO) y toda la zona tiene alcance

RIMA

del servicio de telefonía celular de varias compañías con prestación de servicios actuales.

- ✓ **Recreación:** Se tiene entre los principales atractivos entre otros, la represa de Itaipú, los Ríos Monday, Acaray, Yguazú y Paraná, para la navegación y Pesca, arroyos c/ balnearios y áreas parquizadas adecuados para lugar de picnic y baño en el verano. Se pueden mencionar también el shopping, restaurantes, clubes sociales, deportivos, culturales, etc.
- ✓ **Educación:** En el distrito se encuentran numerosos centros educativos públicos y privados de todos los niveles básicos hasta de formación profesional de nivel terciario. (Universidad Nacional y Privadas).
- ✓ **Cultura:** El Distrito se caracteriza por tratar de preservar las tradiciones nacionales, a través de actos culturales, desfiles, fiestas sociales y otros eventos como el deporte, exposiciones etc., apoyado por las instituciones y empresas privadas locales. La Municipalidad cuenta con un elenco de danza artística (ballet).
- ✓ **Comercios:** Existen supermercados, ventas de maquinarias e implementos, vehículos, accesorios, repuestos, combustibles, salones tiendas en general.
- ✓ **Industrias:** De distintas disciplinas, como de plásticos, cerámicas, metalúrgica, carpinterías, prefabricados de hormigón, talleres metalúrgicos, vehicular, chacinados, alimenticios, entre otros.
- ✓ **Seguridad:** Existe la jefatura policial del Alto Paraná, comisarías (en los Barrios) en la zona urbana y puestos en los sectores suburbanos y rural. Estadísticamente es una de la zona del Alto Paraná con los mayores índices delincuenciales, alcanzada por la ola delictiva de la región. Actualmente se dispone la presencia del grupo Policial conocida como LINCE, que rápidamente se ha tenido buen resultado con los mismos en la reducción de la delincuencia.
- ✓ **Salud:** En la CDE se encuentra el Centro de Salud, Hospital del Trauma, dependiente del M.S.P. y B.S., varios sanatorios privados y otros, así como algunos dispensarios médicos barriales dependientes de los municipios.
- ✓ **Servicios Básicos:** El Distrito cuenta con sistema de servicio de recolección de basura (Municipal y privado), agua potable, transporte público local, nacional e

RIMA

internacional, medios de comunicación televisiva, radial, telefonía fija y móvil. Las mayores deficiencias (ambientalmente) se observan en la falta de organización del vertedero, la falta de red cloacal, y la falta de protección de los bosques de cauces hídricos (arroyos, lagos) y nacientes.

- ✓ **Economía Local:** Básicamente es el comercio, industrias y servicios, producción agrícola, pecuaria, agroindustrias, cerámica, explotaciones mineras (basalto). El comercio transfronterizo (electro-electrónica) y productos de consumos masivos internos se encuentran muy deteriorado en los últimos tiempos.

3. DESCRIPCIÓN GENERAL Y DETALLADA DEL PROYECTO.

3.1. Ubicación del emprendimiento.

El local se encuentra ubicado sobre la calle 12 Monday a 2.300 metros de la Ruta Py03, Barrio 11 a 13 Monday del distrito de Ciudad del Este departamento del Alto Paraná, propiedad identificada con Cta. Cte. Ctral. N° 26-5707-01; Matrícula K04/28.240, Superficie total Terreno de 20 ha, con un total de 162 lotes, distribuidos en 14 Manzanas, ubicado en la coordenada UTM x: 729.007 y: 7.176.197. Se anexa croquis de ubicación e Imagen satelital. En su uso actual se observa plantaciones de pino con edad de 25 años aproximadamente

PLANO DE USO DEL SUELO

REFERENCIA DE USO	Superficies	Porcentajes
USOS	m2	%
Loteamiento	69212	34,61%
Caminos	31536	15,77%
Contribución inmobiliaria obligatoria	14036	7,02%
Resto de propiedad	85216	42,61%
TOTAL	200000	100%

3.3. ETAPAS DEL PROYECTO

- a) **Diseño del Proyecto:** consiste en la elaboración del proyecto del fraccionamiento, incluyendo los planos de los lotes, administración, formas de comercialización, entre otros.

RIMA

- b) Ejecución del Proyecto: en este proceso se incluye la parte operacional, como el sistema administrativo, y actividades como limpieza para la apertura de caminos, construcción de puentes medición, marcación, amojonamiento, instalación de red eléctrica, construcción de pavimentos, cercado perimetral, construcciones edilicias, movimiento de suelos y otras actividades relacionadas a la actividad de Loteamiento.
- c) Ventas de Lotes: en esta etapa se prevé la instalación de oficinas para la administración de las propiedades, marketing, para las ventas de los lotes.

3.2. Actividades previstas en cada etapa del Proyecto y en el cual se encuentra.

- a) Elaboración del proyecto: En un plano de fraccionamiento y a través del mismo, se deberá describir gráficamente el contenido del informe pericial relacionado con el loteamiento que se pretende realizar. Dicho plano deberá ser elaborado y firmado por el mismo profesional matriculado que confeccionó el informe pericial, que posteriormente será entregado en la municipalidad local con todos los requerimientos para su aprobación, como lo establece la Ley Orgánica Municipal.
- b) Presentación del proyecto: una vez completadas todos los documentos, incluyendo del profesional firmante y la Declaración de Impacto Ambiental, se entrega a la municipalidad para su estudio en el departamento de Catastro.
- c) Aprobación de la Intendencia Municipal (IM): terminada la revisión de la carpeta el departamento de catastro con su respectiva a probación del director, el expediente se presenta en la intendencia municipal para su firma.
- d) Apertura de caminos, puentes y amojonamiento: una vez tenida la aprobación provisoria, y como lo indica la Ley orgánica municipal, el propietario realizará las siguientes actividades;
- ✓ Aprovechamiento de las plantaciones de pino y su destronque
 - ✓ Delimitación y amojonamiento de cada una de las fracciones resultantes;

RIMA

- ✓ Realización de las obras de drenaje y otras que se hubieren exigido;
- ✓ Apertura y limpieza de las fracciones destinadas para calles y avenidas;
- ✓ Apertura y limpieza de las fracciones destinadas a las áreas libres o comunes
- ✓ Ajuste de las rasantes de las vías públicas;
- ✓ Limpieza y preparación de canales pluviales.
- ✓ Pago del impuesto al fraccionamiento del inmueble.

e) Aprobación de la Junta Municipal: al obtener la aprobación provisoria de la intendencia municipal y por parte del propietario haber dado cumplimiento a lo mencionado anteriormente, la junta municipal tiene 15 días hábiles para la aprobación definitiva del fraccionamiento o en todo caso su rechazo por resolución fundada.

f) Venta de los Lotes a plazo: una vez obtenida la aprobación definitiva del proyecto de loteamiento, el propietario deberá inscribir en la Dirección General de los Registros Públicos y por ultimo realizar el cercado perimetral convirtiéndolo en un Barrio Cerrado

En ese aspecto el Proyecto de Loteamiento RESIDENCIAL DON MARIO representado por el señor Marco Antonio Priski se realizado do sigue:

- a. Dar cumplimiento a los estipulados en la propia Ley 1909/02 de Loteamientos, Ley 3966/10 Ley Orgánica Municipal y 294/93 de Evaluación de Impacto Ambiental, el presente en el proceso de obtención de la declaración de Impacto Ambiental por el MADES.
- b. Se ha cumplido en presentar el proyecto de Loteamiento a la Municipalidad cumplimiento con los requisitos establecidos.
- c. Como siguiente paso el propietario se ocupará de dar cumplimiento con las disposiciones del 246 de la Carta Orgánica Municipal, citada más arriba

RIMA

3.4. Organigrama Básico Funcional.



3.5. INVERSION TOTAL.

- SE ESTIMA UN TOTAL DE 60.000 DOLARES

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

Este tipo de emprendimiento en la zona, constituye un factor de desarrollo de suma importancia en el orden socio económico. En cuanto al sector ambiental la misma implica una serie de componentes a ser tenidos en cuenta para no causar impactos de magnitudes considerables al medio ambiente y así contribuir a lograr el desarrollo integral sostenido teniendo en cuenta el aspecto socio-económico y ambiental. El emprendimiento seguirá una política ambiental sostenible utilizando medidas paliatorias a todo tipo de impacto negativo.

Es importante destacar el rol productivo y la cadena de beneficio en el área de influencia directa e indirecta, para la comunidad aledaña, por medio de la contratación de la mano de

RIMA

obra calificada y no calificada, adquisición de insumos y materiales, equipos, impuestos, etc., y parte de las materias prima a ser adquiridos de la zona.

Dando cumplimiento a la Ley 294/93, en cuanto a Evaluación de Impacto Ambiental, se presenta el estudio técnico requerido, tal como establece la ley y sus reglamentos, identificando los impactos y las medidas a ser tomadas en carácter mitigatorio o como medida de compensación indicado en la fase operacional y de mantenimiento.

La adecuación de este emprendimiento a las normativas ambientales, será de suma importancia a favor de la situación socio económica y del medio ambiente, acentuando que con un buen desarrollo de los programas mitigatorios, no implicaría riesgos de impacto irreversible.

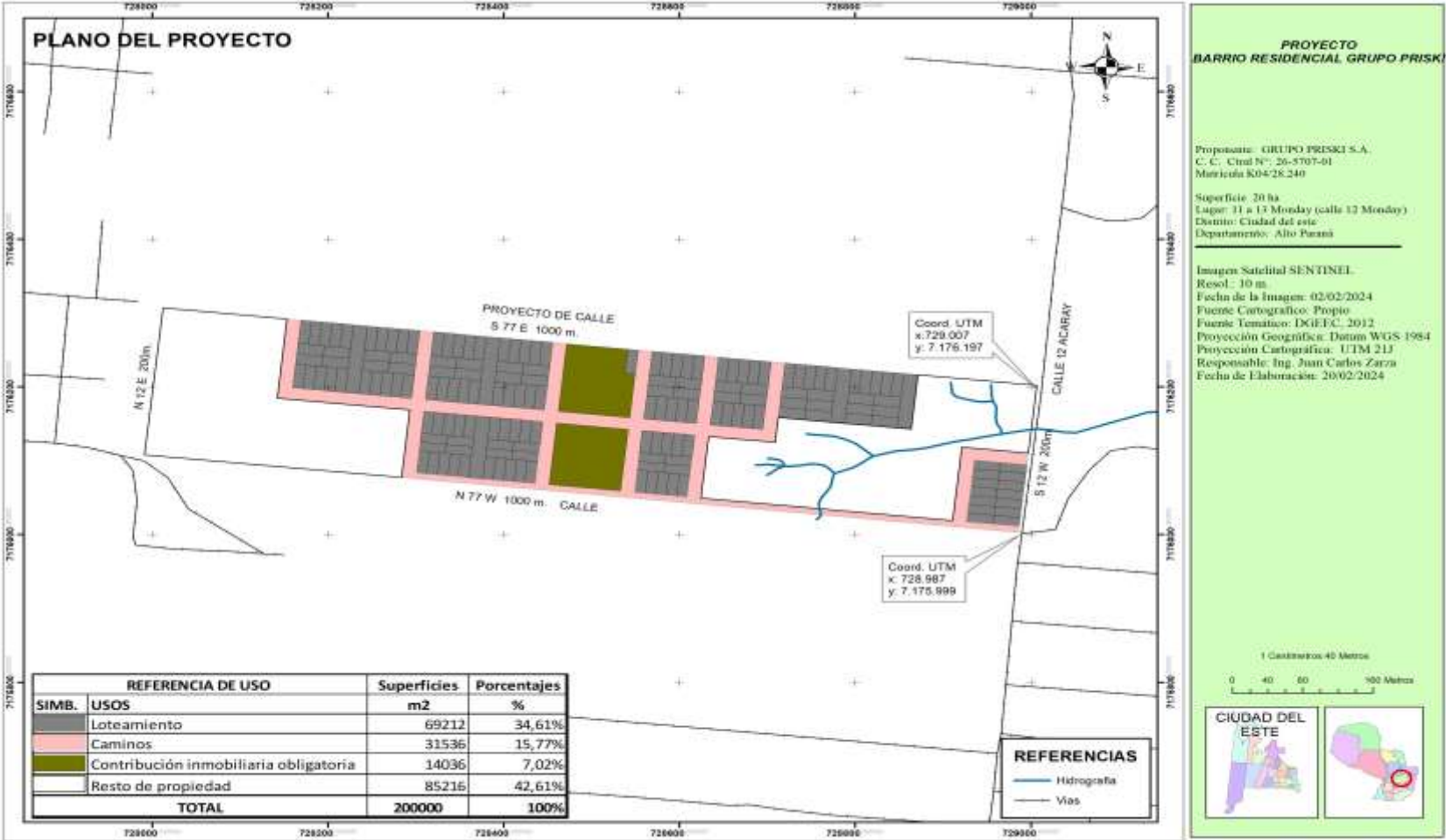
EQUIPO DE CONSULTORES.

- *Ing. Amb. Juan Carlos Zarza. CTCA. I-1013*
- *Ing. Amb. Orlando Rolon*

RIMA

“RESIDENCIAL DON MARIO”
Calle 12 Monday - Ciudad del Este - Alto Paraná.

ANEXO

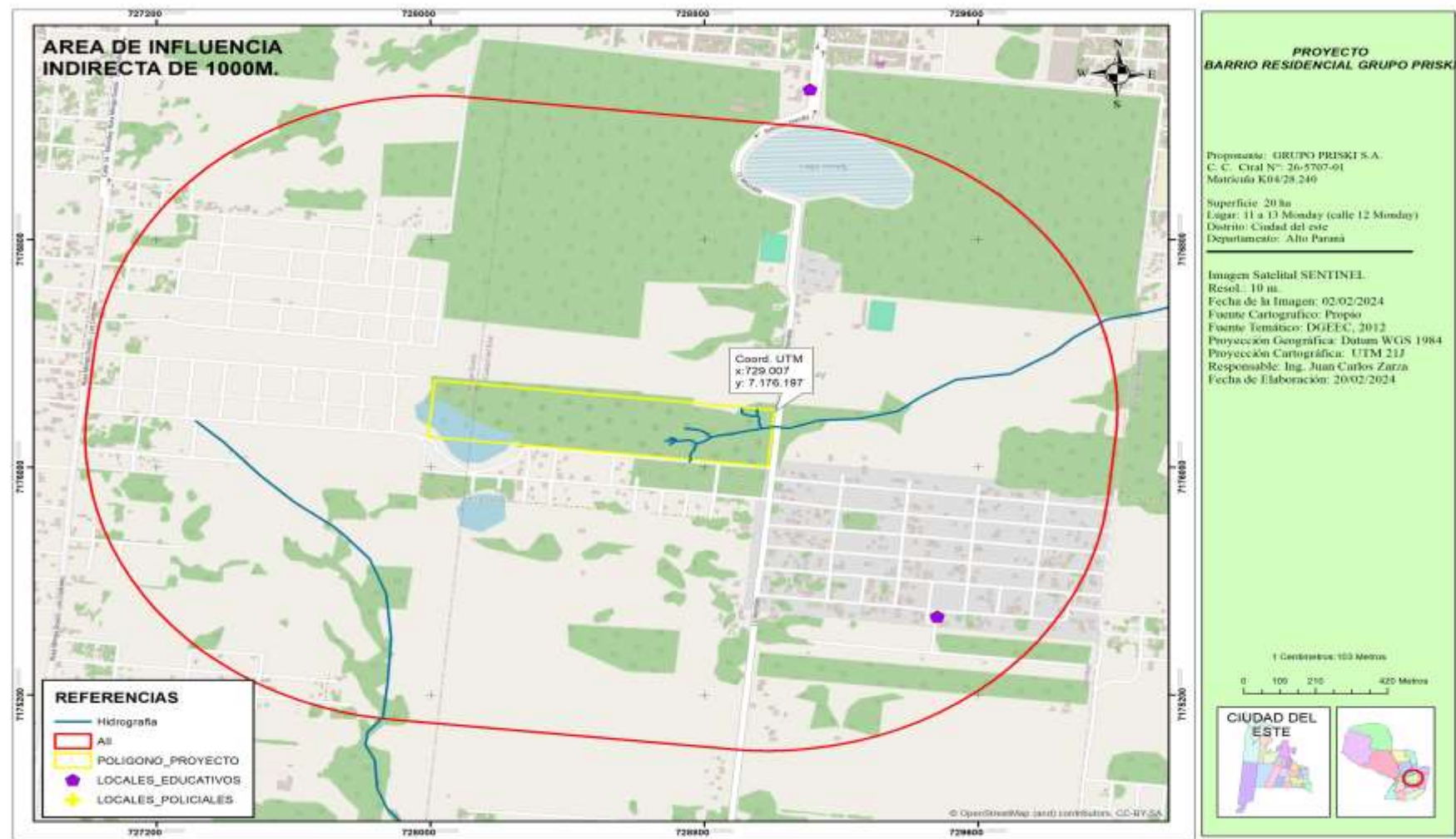


RIMA

GRUPO PRISKI S.A.
PROPONENTE

JUAN CARLOS ZARZA
CONSULTOR CTCA I-1013

“RESIDENCIAL DON MARIO”
Calle 12 Monday - Ciudad del Este - Alto Paraná.



RIMA

GRUPO PRISKI S.A.
PROPONENTE

JUAN CARLOS ZARZA
CONSULTOR CTCA I-1013