

RELATORIO DE IMPACTO AMBIENTAL PRELIMINAR

Proyecto: Depósito de materiales de artículos de ferretería “Oishi Group”

Proponente: Oishi Group S.A.

RUC: 80083037-7

Representante Legal: Sr. Yoichi Oishi Tsuchida

C.I. N.º 1.137.319

Distrito: San Lorenzo

Departamento: Central

Cuenta Corriente Catastral: N.º 27-4793-04

Coordenadas de referencia: UTM Zona 21J – Este: 448833; Norte: 7194736

Consultor Ambiental: Ing. Victor Villamayor

CTCA I – 1281

Agosto de 2025

1. Antecedentes

Oishi Group S.A. es una empresa paraguaya dedicada a la importación, almacenamiento y comercialización de artículos de ferretería y materiales varios para la construcción, el mantenimiento y el hogar. La firma está representada legalmente por el Sr. **Yoichi Oishi Tsuchida** (C.I. N.º 1.137.319), quien actúa como responsable de la gestión administrativa y legal de la sociedad.

El emprendimiento objeto del presente estudio corresponde a la **habilitación y regularización de un depósito de materiales de artículos de ferretería con atención al cliente**, ubicado en el Distrito de **San Lorenzo**, Departamento Central, específicamente sobre la calle Sin Nombre casi **Sargento Silva**, identificado con la **Cuenta Corriente Catastral N.º 27-4793-04**.

La instalación cuenta con un área destinada al almacenamiento de productos, oficinas administrativas y espacios de apoyo, además de un sector de atención directa al público en menor escala. Su propósito principal es brindar soporte logístico a las operaciones comerciales de la empresa y atender la creciente demanda de artículos de ferretería en la zona metropolitana.

En concordancia con lo establecido en la **Ley N.º 294/93 de Evaluación de Impacto Ambiental**, sus **Decretos Reglamentarios N.º 453/13 y 954/13**, así como la **Resolución MADES N.º 281/19**, se presenta este Estudio de Impacto Ambiental con el fin de identificar, valorar y mitigar los posibles efectos ambientales derivados de la actividad del proyecto.

El estudio contempla aspectos como:

- Condiciones físicas y ambientales del área de implantación.
- Ocupación y usos del suelo en el entorno inmediato.
- Identificación de riesgos potenciales y medidas de prevención.
- Generación y manejo de residuos sólidos y líquidos.
- Emisiones potenciales y condiciones de seguridad.

Asimismo, se destacan los **efectos positivos esperados**, entre ellos:

- **Generación de empleos directos e indirectos** durante la fase operativa con la consecuente **dinamización de la economía local** mediante la provisión de insumos y materiales de ferretería.
- Contribución al ordenamiento comercial y logístico en la zona urbana de la ciudad.

2. Identificación del proyecto

Nombre del Proyecto: “Depósito de artículos de ferretería *Oishi Group*”

Proponente: Oishi Group S.A.

RUC: 80083037-7

Representante Legal: Sr. Yoichi Oishi Tsuchida

C.I. N.º 1.137.319

Ubicación:

- **Dirección:** Calle Sin Nombre casi Sargento Silva, Distrito de San Lorenzo, Departamento Central
- **Cuenta Corriente Catastral:** N.º 27-4793-04
- **Coordenadas de referencia:** UTM Zona 21J – Este: 448833; Norte: 7194736
- **Superficie total del terreno:** 3.096,83 m²

3. Área de influencia

a. Área de influencia directo

Para este emprendimiento, el Área de Influencia Directa (AID) corresponde a **toda la superficie interna de la propiedad donde se desarrollan las actividades del depósito de ferretería**, incluyendo el área de almacenamiento, oficinas, estacionamiento y

I have been thinking about you a lot lately. I hope you are well.

4. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

a. Actividad Principal

El proyecto objeto del presente Estudio corresponde a la **operación de un depósito de materiales de artículos de ferretería**, con un área complementaria destinada a oficinas administrativas y un pequeño sector de atención al cliente. El establecimiento se inserta en una **zona urbana consolidada del distrito de San Lorenzo**, Departamento Central, caracterizada por la presencia de actividades de uso mixto (residencial, comercial y de servicios), lo cual asegura la compatibilidad de la actividad con el entorno.

Las funciones principales del local incluyen la **recepción, almacenamiento, clasificación y distribución de mercaderías** vinculadas al rubro ferretero, abarcando insumos para la construcción, herramientas manuales y eléctricas, artículos de plomería y electricidad, accesorios para el mantenimiento del hogar, elementos de jardinería y productos complementarios.

La actividad se encuentra actualmente en **fase operativa**, desarrollándose de manera regular y estable, con personal destinado a las áreas de depósito, administración y ventas. Su escala puede considerarse **mediana**, ya que no implica procesos productivos industriales ni un alto número de empleados, pero sí representa una fuente relevante de empleo directo e indirecto para la zona.

b. Magnitud y Escala del Emprendimiento

El terreno posee una superficie total de **3.096,83 m²**. Esta infraestructura se encuentra distribuida en sectores diferenciados: depósito principal, oficinas administrativas, sala de reuniones, área de atención al cliente, estacionamiento interno, sanitarios y servicios auxiliares.

La magnitud del emprendimiento se clasifica como **mediana envergadura**, atendiendo a:

- La superficie total ocupada.
- El volumen de materiales almacenados y comercializados.

- El número de trabajadores (personal operativo y administrativo).
- El tipo de impactos potenciales, que son principalmente de carácter urbano (ruido, tránsito, residuos).

Si bien el emprendimiento no concentra una gran masa laboral, sí **genera fuentes de empleo local**, tanto directos (administrativos, operativos, vendedores) como indirectos (transportistas, proveedores, contratistas de mantenimiento).

c. Gestión Administrativa y Operativa

El **manejo administrativo y financiero** está a cargo de personal designado por el proponente, apoyado por servicios contables externos que aseguran el cumplimiento de obligaciones fiscales y laborales.

En la parte **operativa**, el local dispone de un encargado responsable de la supervisión de las tareas diarias, que incluyen:

Control de ingresos y egresos de mercaderías.

Supervisión del almacenamiento y ordenamiento en el depósito.

Atención a clientes en el sector habilitado para ventas.

Coordinación con transportistas para la entrega y distribución de materiales.

El personal operativo está conformado por trabajadores destinados a la carga y descarga de mercaderías, manipulación de equipos y ordenamiento del stock. Se incluye también personal de apoyo para limpieza, seguridad y mantenimiento preventivo.

d. Infraestructura Existente

Las instalaciones principales comprenden:

- **Depósito central:** destinado al almacenamiento de insumos y productos de ferretería, con capacidad para recibir y organizar mercaderías en estanterías y pallets.
- **Oficinas administrativas:** espacio para la gestión del negocio, incluyendo

secretaría, administración y sala de reuniones.

- **Área de atención al cliente:** salón destinado a la exhibición y venta directa de artículos seleccionados.
- **Sanitarios y vestuarios:** diferenciados por sexo, destinados al personal y usuarios.

e. Condiciones de Operación y Servicios Básicos

- **Abastecimiento de energía eléctrica:** provisto por la ANDE, a través de red de distribución local.
- **Abastecimiento de agua potable:** suministrado por la ESSAP.
- **Desagüe sanitario:** mediante cámara séptica y pozo absorbente.
- **Recolección de residuos:** a cargo de la municipalidad, complementada con prácticas de segregación y disposición diferenciada de cartones, plásticos y otros materiales reciclables.

f. Manejo de Residuos y Efluentes

- **Residuos sólidos comunes:** cartones, plásticos, cintas, embalajes y residuos generados en áreas administrativas y de sanitarios. Son dispuestos en contenedores y retirados periódicamente por el servicio de recolección municipal.
- **Efluentes líquidos sanitarios:** conducidos a cámara séptica con pozo absorbente.
- **Emisiones atmosféricas:** no existen procesos industriales ni emisiones gaseosas relevantes; únicamente las derivadas de vehículos de transporte.
- **Ruidos:** generados por carga y descarga y movimiento de rodados; de baja magnitud y dentro de los parámetros permitidos.
- **Vectores:** controlados mediante programas periódicos de fumigación realizados

por empresa habilitada.

g. Sistemas de Seguridad y Prevención

El emprendimiento cuenta con un sistema básico de **prevención contra incendios**, consistente en:

- Extintores de polvo químico ABC y CO₂ distribuidos estratégicamente.
- Señalización de salidas de emergencia.
- Mangueras contra incendio en sectores críticos.
- Plan de evacuación en caso de contingencias.

Se encuentra en proceso de gestión administrativa ante la Municipalidad de San Lorenzo, la readecuación del área.

h. Mantenimiento de Instalaciones

Se prevé un programa de **mantenimiento preventivo y correctivo** para asegurar el funcionamiento adecuado de la infraestructura y reducir riesgos:

Limpieza y ordenamiento diario de depósitos y oficinas.

Revisión periódica de sanitarios y sistemas de agua.

Inspección y recarga de equipos contra incendio.

Mantenimiento general de la edificación y equipos de carga.

Control de iluminación y ventilación.

i. Beneficios del Proyecto

El depósito de ferretería **Oishi Group** constituye una actividad que contribuye al **desarrollo económico de San Lorenzo**, ofreciendo un servicio logístico y comercial que:

- Genera empleos directos e indirectos.

- Facilita el acceso a materiales de construcción y mantenimiento en la zona.
- Dinamiza el movimiento económico en un sector urbano consolidado.
- Se ajusta a la legislación ambiental vigente mediante la implementación de un **Plan de Gestión Ambiental (PGA)**.

5. Determinación de los potenciales impactos

a. Identificación de impactos y riesgos ambientales

Dada la naturaleza del proyecto —un depósito de materiales de artículos de ferretería con oficinas y showroom—, los impactos ambientales esperados no son de gran magnitud, pero requieren igualmente de atención, considerando que la actividad se desarrolla en una **zona urbana densamente poblada del Distrito de San Lorenzo**.

Los efectos identificados se relacionan principalmente con:

- **Manejo de residuos sólidos y efluentes sanitarios.**
- **Generación de ruidos y emisiones vehiculares.**
- **Movimientos de carga y descarga.**
- **Riesgos de incendios y accidentes laborales.**
- **Presencia de vectores (roedores e insectos) por acumulación inadecuada de residuos.**

En contrapartida, el emprendimiento genera **impactos positivos importantes**, como la creación de empleos, la dinamización de la economía local y la ampliación de la oferta de bienes y servicios para la comunidad.

b. Determinación de los impactos ambientales

- **Impactos positivos inmediatos y mediatos**
- **Generación de empleos directos e indirectos para la comunidad.**

- **Aportes al fisco y al municipio** mediante impuestos, tasas y contribuciones.
- **Dinamización de la economía local** por la provisión de insumos para la construcción y mantenimiento del hogar.
- **Incremento del nivel de consumo en la zona**, potenciando el comercio de bienes y servicios.
- **Plusvalía del terreno** por el desarrollo de infraestructura edilicia.
- **Diversificación de la oferta de productos** disponibles para la población.

c. Impactos negativos inmediatos y mediatos

- **Generación de residuos sólidos** (cartones, plásticos, embalajes).
- **Generación de efluentes líquidos sanitarios** por uso de baños y servicios.
- **Aumento del nivel de ruido ambiental**, principalmente por movimiento de rodados y uso de montacargas.
- **Mayor tráfico vehicular** en calles aledañas, con riesgo de accidentes.
- **Riesgo de incendios** por acumulación de materiales en depósitos.
- **Posible afectación a la calidad de vida de vecinos**, en caso de deficiencias en el manejo de residuos o ruidos.
- **Presencia de vectores y plagas** si no se mantiene un control adecuado de limpieza y fumigación.

Acciones y sus impactos

Acción del Proyecto	Impactos Positivos	Impactos Negativos
Recepción y almacenamiento	Ordenamiento logístico; generación	Riesgo de incendios por acumulación de insumos;

de mercaderías	de empleos	posibles accidentes laborales; generación de residuos de embalaje
Atención al cliente y ventas	Dinamización del comercio local; acceso de la población a productos diversos	Aumento de ruido y tránsito vehicular
Manejo de residuos sólidos y líquidos	Posibilidad de aplicar segregación y reciclaje	Riesgo sanitario y de contaminación por disposición inadecuada
Uso de oficinas administrativas	Formalización de la actividad; cumplimiento fiscal y laboral	Consumo de energía y agua; generación de residuos comunes
Operación de montacargas y rodados	Optimización de la logística	Ruidos, emisiones de gases y riesgos de accidentes
Presencia de infraestructura edilicia	Incremento de la plusvalía; estabilidad operativa	Riesgos de seguridad en caso de incendios o fallas estructurales
Limpieza y mantenimiento del predio	Mejora de condiciones laborales y ambientales	Consumo adicional de recursos y generación de residuos de limpieza

d. Conclusiones de la Evaluación

Del análisis de la matriz presentada se concluye que el proyecto “**Depósito de artículos de ferretería Oishi Group**”, ubicado en la ciudad de San Lorenzo, puede llevarse a cabo de manera ambientalmente viable, siempre y cuando se cumpla con la normativa vigente

y con las medidas de mitigación propuestas en el Plan de Gestión Ambiental.

Los impactos identificados son en su mayoría **negativos, locales, de baja a media intensidad y de carácter mitigable**, relacionados principalmente con:

- Generación de residuos sólidos y efluentes sanitarios.
- Incremento de ruidos y emisiones por movimiento de rodados y uso de montacargas.
- Riesgos de incendios y accidentes laborales.
- Posible presencia de vectores en caso de deficiencias en limpieza y almacenamiento.

Por otra parte, los **impactos positivos** son significativos y superan a los negativos, destacándose:

- **Generación de empleos directos e indirectos.**
- **Aportes fiscales y municipales.**
- **Dinamización de la economía local y diversificación de la oferta de productos.**
- **Incremento de la plusvalía inmobiliaria** en el área de influencia.

Sin embargo, todos estos impactos pueden **ser prevenidos o minimizados** mediante:

- Correcta gestión integral de residuos sólidos y líquidos.
- Implementación de un sistema de prevención y combate de incendios.
- Capacitación del personal y uso de equipos de protección personal (EPP).
- Cumplimiento estricto de las disposiciones municipales, laborales y ambientales.

En conclusión, la actividad **no supera la capacidad de acogida del ambiente urbano en el que se inserta**, y con la implementación de las medidas propuestas en el PGA, el

emprendimiento se consolida como **ambientalmente viable y socioeconómicamente beneficioso** para la ciudad de San Lorenzo.

6. Análisis de Alternativas para el Proyecto Propuesto

Los impactos del proyecto son en su mayoría locales, leves a moderados y controlables. Al estar ubicado en una zona urbana consolidada de San Lorenzo, es clave aplicar medidas de gestión ambiental para proteger el entorno.

Alternativas tecnológicas: La empresa evaluará permanentemente técnicas que mejoren el almacenamiento de materiales, reduzcan riesgos de incendios, optimicen la gestión de residuos y disminuyan ruidos y emisiones.

Alternativas de localización: No se analizaron otros lugares, ya que el predio pertenece a la empresa y se encuentra en un punto estratégico, con servicios básicos y usos compatibles.

Escenario sin proyecto: Si no se desarrolla, se perderían beneficios como empleos, aportes fiscales y el impulso económico local, sin un beneficio ambiental relevante, dado que la infraestructura ya está construida para este fin.

7. Plan de Gestión Ambiental

El Plan de Gestión Ambiental (PGA) busca garantizar que el depósito opere de forma segura y responsable, cumpliendo con la normativa vigente.

a. Medidas principales:

- **Tránsito y ruidos:** accesos señalizados, control de velocidad y horarios adecuados de carga y descarga.
- **Residuos y efluentes:** separación de cartones y plásticos para reciclaje, retiro por el servicio municipal, cámaras sépticas en buen estado y limpieza periódica.
- **Seguridad laboral:** uso de equipos de protección, mantenimiento preventivo y capacitación del personal.

- **Prevención de plagas:** limpieza y fumigación regulares, orden en el almacenamiento.
- **Incendios:** extintores, señalización de salidas, simulacros y capacitación del personal.
- **Monitoreo:**
Se harán controles periódicos sobre señalización, equipos contra incendios, estado de sanitarios, residuos y capacitación de los trabajadores.

8. Conclusión

El Estudio de Impacto Ambiental del proyecto “Depósito de materiales de artículos de ferretería Oishi Group”, en San Lorenzo, permitió identificar y valorar los efectos potenciales sobre el entorno físico, biótico y social. Con base en la matriz de impactos y el análisis de acciones, se concluye lo siguiente:

- **Viabilidad ambiental.** El emprendimiento es viable en un contexto urbano consolidado, siempre que se cumpla de forma estricta con el Plan de Gestión Ambiental (PGA) y con las condicionantes que establezca el MADES en la Declaración de Impacto Ambiental (DIA).
- **Magnitud y carácter de los impactos.** Los impactos negativos son locales, de baja a media intensidad y mitigables. Se relacionan principalmente con el manejo de residuos, efluentes sanitarios, ruidos, tránsito de vehículos, riesgos de incendios y accidentes laborales. La aplicación de medidas técnicas — segregación de residuos, mantenimiento de sanitarios, control de horarios de carga/descarga, prevención contra incendios, uso de EPP, capacitación y ordenamiento— permite mantenerlos dentro de niveles aceptables.
- **Beneficios socioeconómicos.** El proyecto generará efectos positivos relevantes: creación de empleos directos e indirectos, dinamización de la economía local, aportes fiscales y municipales, mayor ordenamiento logístico y valorización de la infraestructura en la zona.
- **Capacidad de acogida del entorno.** Dado el uso urbano predominante

(comercial y residencial), la escala del proyecto y la inexistencia de procesos industriales, la actividad no supera la capacidad de carga del área, siempre que se mantengan los controles previstos.

- **Cumplimiento normativo.** El proyecto debe ajustarse a la Ley N.º 294/93 y sus decretos reglamentarios, la Ley N.º 6390/19 de Calidad del Aire, la Ley N.º 3956/09 de Residuos, el Código Sanitario, el Reglamento de Seguridad e Higiene, la Ley de Defensa del Consumidor, así como a ordenanzas municipales y exigencias de ANDE y ESSAP.
- **Mejora continua.** Se recomienda mantener un enfoque de mejora continua mediante la revisión anual del PGA, la actualización de procedimientos, el mantenimiento preventivo, auditorías internas y la capacitación periódica del personal.

En síntesis, el proyecto es ambientalmente viable y socialmente beneficioso para San Lorenzo, siempre que se implementen las medidas previstas en el PGA y se garantice el cumplimiento normativo aplicable.