

EMPRENDIMIENTO
“LOTEAMIENTO PARA URBANIZACION”

RELATORIO DE IMPACTO AMBIENTAL
PROPONENTE/ REPRESENTANTE: FELIPA ENCARNACIÓN LEÓN

CONSULTOR

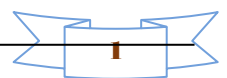
ING. AMB. JUAN CARLOS ZARZA
0983610477

POTRERO UBALDIAN - CAAGUAZU - PARAGUAY

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 “BARRIO RESIDENCIAL LA FAMILIA”, que se encuentra en la calle 20 Acaray, que cuenta una propiedad con superficie total de 5 ha. La finalidad es poner en venta los lotes para urbanizar la zona, dando oportunidad a los

RELATORIO DE IMPACTO AMBIENTAL (RIMA)



pobladores de adquirir un terreno propio. El proponente desea poner a disposición de las autoridades municipales y nacionales su intención de legalizar su proyecto.

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 64 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 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 presentaran 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 presenta medidas de compensación ambiental y social que pudieran paliar los posibles impactos a ser generados.

1. ANTECEDENTES DEL PROYECTO.

1.1. DENOMINACIÓN DEL PROYECTO: LOTEAMIENTO PARA URBANIZACION

PROPONENTE: FELIPA ENCARNACIÓN LEÓN

1.2. R.U.C. N°: 514.773

1.3. UBICACIÓN DEL EMPRENDIMIENTO: *Potrero Ubaldina del distrito de Coronel Oviedo, departamento del CAAGUAZU*

1.4. MAPAS DE UBICACIÓN: *Anexos.*

1.5. DATOS DEL INMUEBLE

- ✓ Matricula N°: F01/1401
- ✓ PADRÓN N° 2541
- ✓ **Superficie Total Terreno:** 6 HA 4504 M2,
- ✓ COORDENADA DE UBICACIÓN UTM X: 575.326 Y: 7.182.174

1.6. OBJETIVO GENERAL DEL EMPRENDIMIENTO:

- ✓ Realizar actividades de loteamiento para comercialización y urbanizar 2 inmuebles, para proporcionar soluciones de asentamiento humano para la comunidad.

1.7. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

- ✓ Promover soluciones habitacionales para la población aledaña.
- ✓ 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.

1.8. 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.

1.9. 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. La misma se encuentra ubicado en un sector rural del distrito. 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 área con actividades ganaderas, abarcándose parte de los inmuebles vecinos y al otro lado de la ruta PY02. Se determina por la posibilidad de afectación en caso de ocurrencia de siniestros. Dentro de un radio de 1000 metros se observa una institución educativa y área de salud.

2. DESCRIPCIÓN GENERAL Y DETALLADA DEL PROYECTO.

3.1. Ubicación del emprendimiento.

El local se encuentra ubicado en la localidad de Ubaldina al costado de la Ruta Py02, del distrito de Coronel Oviedo departamento del CAAGUAZU, propiedad identificada con Finca N° 4749, K13/37927 con una Superficie de 6 ha, con un total de 105 lotes, distribuidos en 6 Manzanas, ubicado en la coordenada UTM de referencia: Coord. UTM x: 575.174 y: 7.182.155. Se anexa croquis de ubicación e Imagen satelital.

PLANO DE USO DEL SUELO

RESUMEN DE SUPERFICIE	
Sup. de los Lotes	41.875,5410 m2
Sup. Plaza	3.240,1400 m2
Sup. Edificio Publico	1.302,0000 m2
Sup. de Calles	18.087,2622 m2
Sup. Total = 64.504,9432 m2	

“LOTEAMIENTO PARA URBANIZACION”
Potrero Ubaldina - Coronel Oviedo - Caaguazú.

CUADRO DE SUPERFICIES

MANZANA A		MANZANA B		MANZANA C		MANZANA D	
LOTE	SUPERFICIE	LOTE	SUPERFICIE	LOTE	SUPERFICIE	LOTE	SUPERFICIE
1	438,4888 m2	1	387,6000 m2	1	387,6000 m2	1	387,6000 m2
2	888,8463 m2	2	387,6000 m2	2	387,6000 m2	2	387,6000 m2
3	888,8300 m2	3	387,6000 m2	3	387,6000 m2	3	387,6000 m2
4	888,8314 m2	4	387,6000 m2	4	387,6000 m2	4	387,6000 m2
5	888,7966 m2	5	372,0000 m2	5	372,0000 m2	5	372,0000 m2
6	831,8484 m2	6	372,0000 m2	6	372,0000 m2	6	372,0000 m2
7	831,8488 m2	7	372,0000 m2	7	372,0000 m2	7	372,0000 m2
8	832,3829 m2	8	372,0000 m2	8	372,0000 m2	8	372,0000 m2
9	488,2331 m2	9	372,0000 m2	9	372,0000 m2	9	372,0000 m2
10	678,0000 m2	10	372,0000 m2	10	372,0000 m2	10	372,0000 m2
11	380,0000 m2	11	372,0000 m2	11	372,0000 m2	11	372,0000 m2
12	380,0000 m2	12	387,6000 m2	12	387,6000 m2	12	387,6000 m2
13	380,0000 m2	13	387,6000 m2	13	387,6000 m2	13	387,6000 m2
14	380,0000 m2	14	387,6000 m2	14	387,6000 m2	14	387,6000 m2
15	666,3820 m2	15	387,6000 m2	15	387,6000 m2	15	387,6000 m2
16	628,0812 m2	16	372,0000 m2	16	372,0000 m2	16	372,0000 m2
17	488,7882 m2	17	372,0000 m2	17	372,0000 m2	17	372,0000 m2
18	487,4883 m2	18	372,0000 m2	18	372,0000 m2	18	372,0000 m2
19	438,0744 m2	19	372,0000 m2	19	372,0000 m2	19	372,0000 m2
20	408,7719 m2	20	372,0000 m2	20	372,0000 m2	20	372,0000 m2
		21	372,0000 m2	21	372,0000 m2	21	372,0000 m2
		22	372,0000 m2	22	372,0000 m2	22	372,0000 m2
SUP. TOTAL	10.421,7410 m2	SUP. TOTAL	8.308,0000 m2	SUP. TOTAL	8.308,0000 m2	SUP. TOTAL	8.308,0000 m2

MANZANA E		MANZANA F	
LOTE	SUPERFICIE	LOTE	SUPERFICIE
1 Plaza	3.240,1400 m2	1	417,4600 m2
2	460,0000 m2	2	380,0000 m2
3	460,0000 m2	3	380,0000 m2
4 Edificio Publico	1.302,0000 m2	4	380,0000 m2
SUP. TOTAL	5.442,1400 m2	SUP. TOTAL	6.828,8000 m2

CALLES	
CALLE 1	1.072,0000 m2
CALLE 2	2.144,0000 m2
CALLE 3	2.144,0000 m2
CALLE 4	2.144,0000 m2
CALLE 6	2.144,0000 m2
CALLE 8	3.684,1783 m2
CALLE 7	1.601,2800 m2
CALLE 8	3.363,8068 m2
Sup. Total	18.087,2622 m2

RESUMEN DE SUPERFICIE	
Sup. de los Lotes	41.875,5410 m2
Sup. Plaza	3.240,1400 m2
Sup. Edificio Publico	1.302,0000 m2
Sup. de Calles	18.087,2622 m2
Sup. Total =	64.504,9432 m2

2.3. 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.
- 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,

medición, marcación, amojonamiento, instalación de red eléctrica, construcción de pavimentos, puentes sobre el arroyo, 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;

- ✓ Delimitación y amojonamiento de cada una de las fracciones resultantes;
- ✓ Realización de las obras de drenaje y otras que se hubieren exigido;
- ✓ Apertura , limpieza de las fracciones destinadas para calles y avenidas, y construcción de puentes;
- ✓ 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.

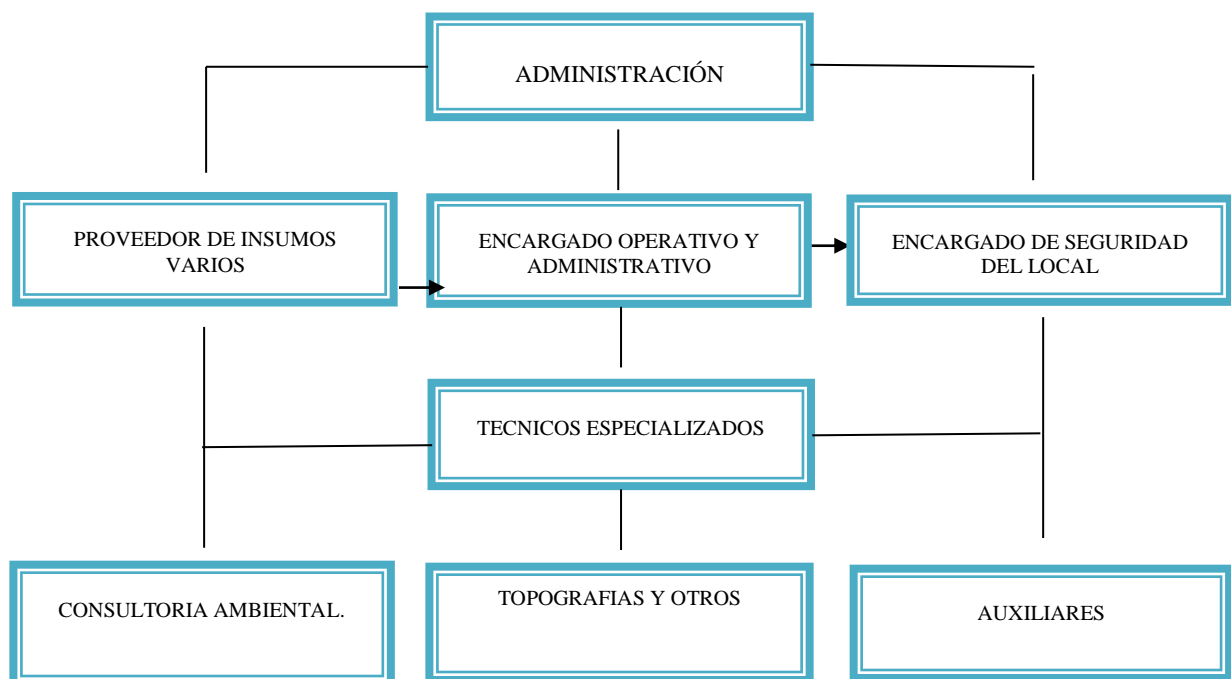
e) Aprobación de la Junta Municipal: al obtener la aprobación provisoria de la intendencia municipal y por parte del propietario haber dado cumplimiento a lo mencionado anteriormente, la junta municipal tiene 15 días hábiles para la aprobación definitiva del fraccionamiento o en todo caso su rechazo 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 LOTEAMIENTO PARA URBANIZACION representado por el señor del Sr. FELIPA ENCARNACIÓN LEÓN se compromete cuanto 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

3.4. Organigrama Básico Funcional.



3.5. INVERSION TOTAL.

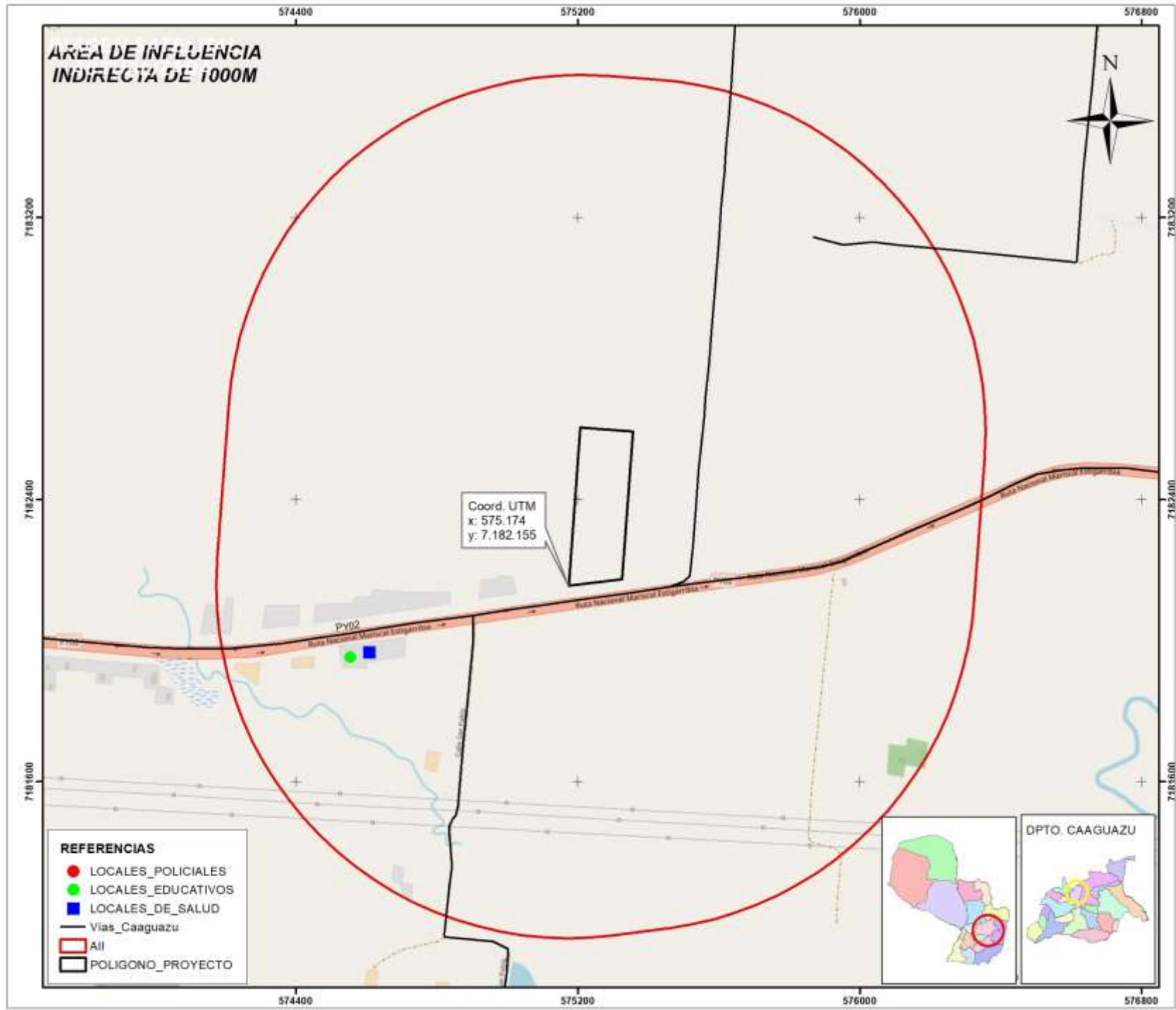
SE ESTIMA UN TOTAL DE 20.000 DOLARES

EQUIPO DE CONSULTORES.

- Ing. Amb. Juan Carlos Zarza. CTCA. I-1013

- Técnico ambiental Ing. Amb. Orlando Rolon

RELATORIO DE IMPACTO AMBIENTAL (RIMA)



**ÁREA DE INFLUENCIA
INDIRECTA DE 1000M**



Coord. UTM
x: 575.174
y: 7.182.155

- REFERENCIAS**
- LOCALES_POLICIALES
 - LOCALES_EDUCATIVOS
 - LOCALES_DE_SALUD
 - Vias_Caaguazu
 - All
 - POLIGONO_PROYECTO

**LOTEAMIENTO PARA
URBANIZACION**

Proponente: Fejpa Encarnación León
Matricula N°: F01/1401
Padrón N° 2541

Superficie Total: 6 ha 4504 m2
Lugar: Potrero Ubaldina
Distrito: Coronel Oviedo
Departamento: Caaguazú

Imagen Satelital SENTINEL
RESOLUCION 10m
Fecha de la Imagen: 26/07/2025
Fuente Cartografico: Propio
Fuente Temático: DGEEC, 2022
Proyección Geográfica: Datum WGS 1984
Parámetro Cartográfica: UTM 21J
Responsable: Ing. Amb. Juan Carlos Zarza
Fecha de Elaboración: 15/08/2025

1 cm = 100 metros

0 120 240 480 Metros

DISTRITO DE CAAGUAZU

FELIP.



LOTEAMIENTO PARA URBANIZACION

Proponente: Felipa Encarnación León
Matrícula N°: F01/1401
Padrón N° 2541

Superficie Total: 6 ha 4504 m2
Lugar: Potrero Ubaldina
Distrito: Coronel Oviedo
Departamento: Caaguazú

Imagen Satelital SENTINEL
RESOLUCION 10m.
Fecha de la Imagen: 26/07/2025
Fuente Cartografico: Propio
Fuente Temático: DGEEC, 2022
Proyección Geográfica: Datum WGS 1984
Parámetro Cartográfica: UTM 21J
Responsable: Ing. Amb. Juan Carlos Zarza
Fecha de Elaboración: 15/08/2025

