

RELATORIO DE IMPACTO MEDIO AMBIENTAL - RIMA

PROYECTO:
“LOTEAMIENTO”

PROPONENTE:
FONEF S.A

REPRESENTANTE LEGAL:
OSVALDO NUÑEZ ESQUIVEL

DATOS DEL INMUEBLE:

MATRICULA N°: H28/1649
PADRON N°: 2382
DISTRITO: YATYTAY
LUGAR: COLONIA YATYTAY
DEPARTAMENTO: ITAPÚA

CONSULTOR:

ING. AGROAMBIENTAL FAVIO FARIÑA
REGISTRO CTCA MADES: I-908
REGISTRO PROFESIONAL MOPC N°: 1648
C.I.N°: 3.017.479 – CEL.: 0985-711221

EQUIPO CONSULTOR:

LIC. ADM. AGROPECUARIA CINTHIA AVALOS LORENZ
C.I.N°: 4.410.033

VANESA WELLER – TECNICA SIG
C.I.N°: 4.335.862

-SETIEMBRE 2025-



1. ANTECEDENTES

La firma FONEF S.A adquirió, mediante contrato compraventa en fecha 30 de abril de 2024, un inmueble ubicado en Colonia Yatytay, Distrito de Yatytay, Departamento de Itapúa, individualizado bajo la Matrícula N° H28/1649 y el Padrón N°2382.

Actualmente, el proyecto se encuentra en una etapa de gestión ante la Municipalidad del Distrito de Yatytay, donde se están tramitando diligentemente los permisos, las habilitaciones y la aprobación final. Este proceso administrativo esencial tiene como objetivo dar estricto acatamiento a lo establecido en la Ley N° 1.909/02 de Loteamientos. En particular, el Artículo 2 de dicha ley determina la presentación obligatoria de la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) como un requisito imprescindible para la obtención de la aprobación municipal del proyecto. La consecución de estos permisos y la aprobación representan un paso fundamental para el progreso y la posterior materialización del emprendimiento.

2

2. OBJETIVOS

Objetivo general:

El presente estudio tiene como objetivo general la evaluación de impactos ambientales y sociales y preparación de un Estudio de Impacto Ambiental del **PROYECTO DE "LOTEAMIENTO"**.

Objetivos específicos:

- Realización de un diagnóstico ambiental y social actual, de los aspectos que hacen referencia a los medios físicos, biológicos y antrópicos del área de influencia del proyecto.
- Valoración y determinación de las medidas de mitigación de los posibles impactos ambientales negativos.
- Recomendación de medidas y prácticas ambientales que favorezcan la ejecución del proyecto.
- Actualización y análisis de la influencia del Marco Legal e Institucional vigente sobre la gestión actual y futura.
- Elaboración de un Plan de Gestión Ambiental para implementar medidas de mitigación y compensación; monitoreo y control.

3. DATOS GENERALES DEL PROYECTO

3.1 Nombre del Proyecto:

"LOTEAMIENTO"



3.2 Proponente del Proyecto:

- **Nombre:** FONEF S.A
- **RUC N°:** 80119560-8
- **Representante Legal:** Osvaldo Núñez Esquivel
- **C.I.N°:** 650.074
- **Distrito:** Encarnación
- **Departamento:** Itapúa

3.3 Datos del Inmueble

- **Propietario** FONEF S.A
- **Ruc N°:** 80119560-8
- **Superficie:** 19 ha 9725 m² 9060 cm²
- **Padrón N°:** 2382
- **Matricula N°:** H28/1649
- **Distrito:** Yatytay
- **Lugar:** Colonia Yatytay
- **Departamento:** Itapúa

3

Nota: Se adjunta copia del título de propiedad autenticada por escribanía.

4. AREA DEL ESTUDIO

El proyecto “**LOTEAMIENTO**” se halla situado en la zona rural del Distrito de Yatytay, en el lugar denominado Colonia Yatytay, propiedad donde anteriormente se desarrollaba actividad agrícola y que será aprovechada por el proponente para la venta de lotes.

Coordenadas de Ubicación UTM: X= 691197 Y=7046150

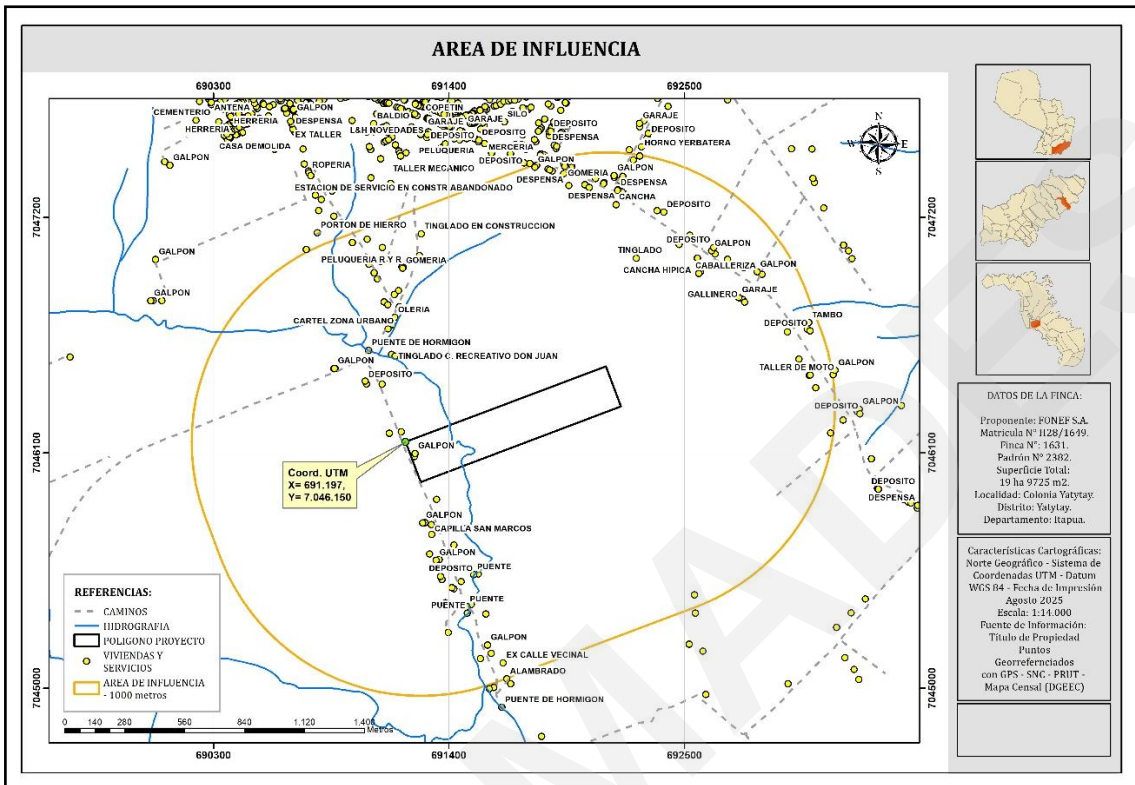
Para definir el área de influencia o ámbito de afección de las distintas acciones del proyecto, resulta necesario realizar una puntualización, diferenciando el alcance de los efectos positivos derivados de su ejecución.

4.1. El Área de Influencia Directa (AID)

Corresponde a la superficie del terreno demarcada por los límites de la propiedad, la cual será objeto de impactos directos generados por las actividades desarrolladas en el sitio. La propiedad se encuentra rodeada por áreas rurales, zonas boscosas y proyectos de características similares, ubicada en la zona rural del Distrito de Yatytay.

4.2. El Área de Influencia Indirecta (AII)

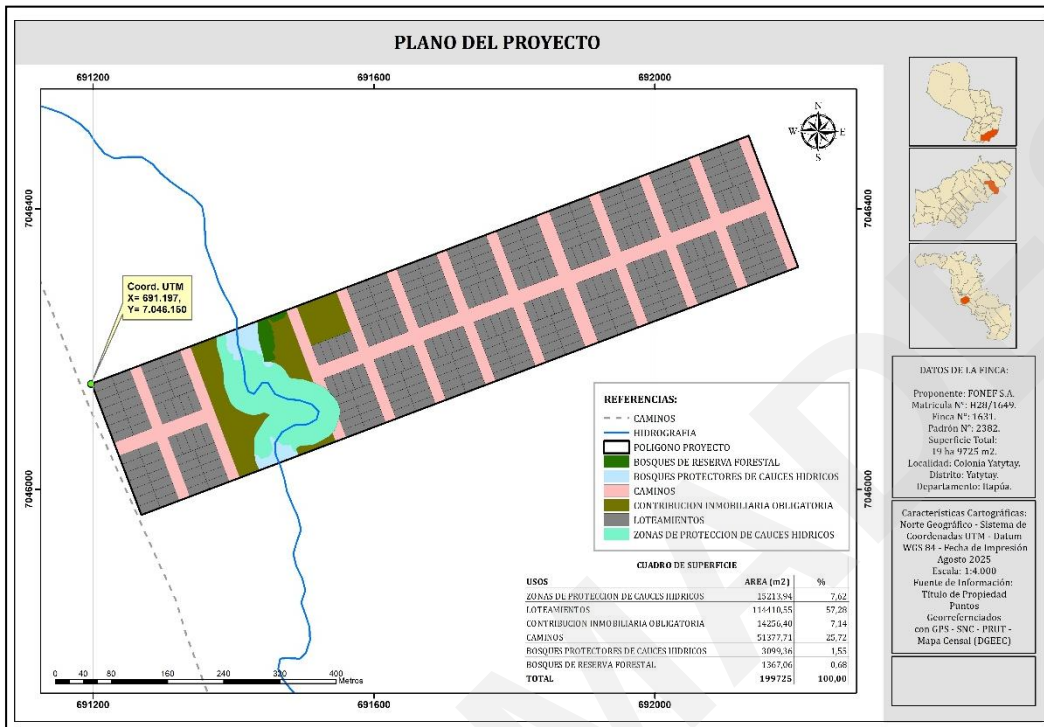
Abarca un radio de 1000 metros teniendo como centro el terreno donde estará asentado el proyecto. Se adjunta planos de área de influencia indirecta.



5. ALCANCE DEL PROYECTO

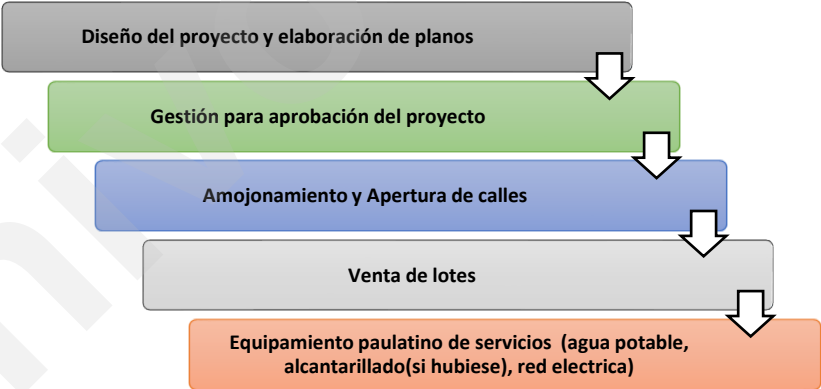
5.1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proponente del proyecto es la empresa FONEF S.A y su representante legal el Sr. Osvaldo Núñez Esquivel, el área a ser fraccionada en su totalidad posee una superficie de 19 ha 9725 m² 9060 cm², dicho emprendimiento se encuentra ubicado en la zona rural del Distrito de Yatyty, localizado específicamente en la zona conocida como Colonia Yatyty. **El mencionado fraccionamiento contará con 353 lotes distribuidos en 26 manzanas, dispondrá de un área residencial, plaza, zona de edificios públicos y calles de acceso a cada uno de los lotes.**



5

Etapas del proyecto:



6. SERVICIOS BASICOS.

- a) **Energía Eléctrica:** proveída por la ANDE, cada vivienda deberá gestionar el servicio.
- b) **Sistema de agua potable:** será proveído mediante la construcción de un pozo artesiano. Las conexiones correrán por cuenta del comprador del lote, se pone a consideración que aun no se ha realizado ningún trabajo de perforación.
- c) **Recolección de residuos:** este servicio correrá por cuenta de la municipalidad local, se encargará de la recolección, tratamiento y disposición final de los residuos.



7. BENEFICIOS DEL LOTEAMIENTO.

Un fraccionamiento o loteamiento en el Distrito de Yatytay puede generar diversos beneficios, tanto para los futuros propietarios como para la comunidad en general y el desarrollo del propio distrito. Algunos de estos beneficios incluyen:

Para los futuros propietarios:

- **Acceso a la Propiedad:** Facilita el acceso a la tierra y a la vivienda propia para un mayor número de personas, ya que los lotes suelen ser más accesibles económicamente en comparación con propiedades ya construidas o extensiones de terreno más grandes.
- **Oportunidad de Inversión:** La compra de un lote puede representar una inversión a futuro, con potencial de valorización a medida que la zona se desarrolla.
- **Flexibilidad de Diseño y Construcción:** Permite a los propietarios diseñar y construir la vivienda de acuerdo a sus necesidades, gustos y presupuesto.
- **Creación de Nuevos Hogares y Comunidades:** Fomenta la formación de nuevos barrios y comunidades, generando lazos sociales entre los vecinos.
- **Potencial de Servicios Básicos:** Los fraccionamientos planificados suelen incluir la provisión de servicios básicos como agua potable, energía eléctrica y, en algunos casos, alcantarillado, facilitando la vida de los futuros residentes.
- **Entorno Planificado:** Pueden ofrecer un entorno más ordenado y con regulaciones de construcción que buscan mantener una estética y calidad de vida en el vecindario.

6

Para la comunidad y el Distrito de Yatytay:

- **Desarrollo Urbano Ordenado:** Si el fraccionamiento se realiza bajo una planificación adecuada, contribuye a un crecimiento urbano más organizado y sostenible.
- **Aumento de la Población:** Puede atraer a nuevos residentes al distrito, lo que puede dinamizar la economía local.
- **Generación de Empleo:** Las etapas de desarrollo del fraccionamiento (planificación, construcción de infraestructura, edificación de viviendas) generan empleo directo e indirecto.
- **Aumento de la Recaudación Municipal:** El aumento de propiedades implica un incremento en la recaudación de impuestos inmobiliarios, que pueden ser utilizados para mejorar los servicios públicos del distrito.
- **Desarrollo de Infraestructura:** Los nuevos fraccionamientos a menudo requieren la extensión o mejora de la infraestructura existente (calles, redes de servicios), lo que beneficia a toda la comunidad.
- **Dinamización del Comercio y los Servicios:** Una mayor población residente puede estimular la demanda de comercios y servicios locales.
- **Mejora de la Calidad de Vida General:** Fraccionamientos bien planificados pueden incluir áreas verdes, espacios recreativos y equipamiento comunitario, contribuyendo al bienestar de los habitantes.



8. DESCRIPCION DEL MEDIO AMBIENTE

Clima: Todo el departamento de Itapúa pertenece al tipo climático mesotérmico de Koeppen con temperatura media anual de 21,8°C, llegando la máxima absoluta a 40,2°C y la mínima absoluta a -1°C, registrada en agosto de 1.984, con una media de 4 heladas por año, precipitación media anual de 1.700 mm, evapotranspiración potencial media anual en torno a los 1.100 mm, índice de 6 humedad de Thornthwaite B2 (húmedo inferior a 60) salvo en los extremos norte y sur, donde B3 es húmedo superior a 60. La Evapotranspiración Potencial media anual es de 1.300 mm.

Geografía: La ciudad de Yatyty es uno de los 30 distritos que conforman el departamento de Itapúa. Limita al norte con Tomás Romero Pereira; al sur con el Río Paraná que constituye la frontera natural con la República Argentina; al este con San Rafael del Paraná y al oeste con Natalio. El distrito se ubica a aproximadamente 50 km de la Ruta PY06, que une Encarnación con la de Ciudad del Este, a 130 kilómetros de la capital departamental y a 500 kilómetros de la capital del país.

El área de estudio se localiza en la zona rural del distrito de Yatyty, en proximidades de la Ruta PY07 "Doctor José Gaspar Rodríguez de Francia", a unos 2,5 km del núcleo urbano distrital.

Suelo: El distrito de Yatyty se caracteriza principalmente por la presencia de Ultisoles, formaciones edáficas intensamente meteorizadas, propias de climas cálidos y húmedos. Este orden se reconoce comúnmente como "suelo arcilloso rojo", de elevada acidez y con capacidad para sostener una vegetación forestal mixta en condiciones naturales, previo al establecimiento de cultivos. En menor proporción, el distrito presenta también Entisoles de origen basáltico, con texturas que varían de moderadamente gruesas a finas, los cuales complementan la diversidad edáfica de la zona.

Hidrología: Los cauces principales del distrito son el río Paraná y Tembey; así también los arroyos Pa'i Curuzú, Morena, Guazu'y, Km 5, Km 18, Km 21 y Km 26. El área de influencia de la propiedad incluye el cauce hídrico denominado Arroyo "Pa'i Curuzú", el cual atraviesa de forma transversal una franja lateral del terreno y desemboca en el Río Paraná.

Vegetación: El distrito se encuentra dentro de la ecorregión del Bosque Atlántico del Alto Paraná, caracterizada principalmente por la presencia de un bosque higrófilo subtropical, también descrito como bosque húmedo templado cálido. Esta ecorregión alberga una gran diversidad de comunidades, entre las que se destacan: turberas, bosques en suelos saturados, ríos, arroyos, nacientes de agua, saltos, bosques semicaducifolios altos y medios, bosques de Araucaria y áreas de cerrados.

El área de estudio cuenta con dos pequeñas zonas boscosas que forman parte de una masa forestal mayor ubicada fuera de la propiedad. Asimismo, se observan algunos arbustos dispersos, dado que el terreno fue utilizado anteriormente con fines agrícola.

Fauna: La ecorregión del Bosque Atlántico del Alto Paraná alberga la mayor diversidad faunística del Paraguay, ya que concentra más del 80% de la fauna de la Región Oriental.

La fauna silvestre del área en estudio, en términos regionales, está compuesta principalmente por especies que subsisten en cierta medida bajo la influencia o protección de las actividades humanas, tanto en ambientes terrestres o acuáticos, integrando la fauna autóctona de la zona. Asimismo, se registran algunas especies de aves y pequeños roedores.

Componentes socioeconómicos: En esta región del país se aprecia un elevado grado de agro industrialización, así como la práctica de cultivos extensivos. En las actividades agrícolas del sector se destacan la soja, maíz, yerba mate, trigo, algodón, mandioca, tung, girasol entre otros.



Asimismo, en el campo ganadero destaca el sector vacuno, porcino y ovino. Además, posee un núcleo forestal nacional del cual forman parte los funcionarios del Servicio Forestal.

Por otro lado, uno de los principales atractivos turísticos del distrito es el Río Tembey, el cual alberga los famosos Saltos del Tembey, una imponente cascada que forma parte de un parque ecológico y turístico ubicado en su margen, de este modo, se hace evidente su implicancia socioeconómica altamente significativa en la región.

9. PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL

Actividades impactantes:

1. Etapa de diseño.
2. Etapa de apertura de caminos e instalación de redes de servicios básicos (agua, electricidad, etc.)
3. Etapa de operación y venta de lotes.

Impactos Negativos:

1. Posible compactación de suelo, agua superficial y capa freática.
2. Riesgos de enfermedades y de accidentes laborales.
3. Alteración de la geomorfología del suelo.
4. Cambio de uso del suelo por apertura de calles (eliminación de especies herbáceas, arbustivas).
5. Alteración del hábitat de aves y pequeños mamíferos.
6. Alteración del paisaje.

Impactos Positivos:

1. Mejoras en la calidad de vida.
2. Plusvalía de lotes y terrenos.
3. Ingresos al fisco y al arca municipal.
4. Generación de empleos.
5. Aumento de la demanda de bienes de consumo.
6. Aumento de la demanda de materiales de construcción, ferreterías y carpinterías.

Efectos Negativos:

1. Aumento de la generación de residuos sólidos por el incremento de pobladores en la zona.
2. Aumento en la generación de efluentes cloacales por incremento de pobladores.
3. Alteración del área de emplazamiento por construcción de viviendas para nuevos propietarios.

Efectos Positivos:

1. Generación de empleo.
2. Incremento de ingresos fiscales por pago de impuestos.
3. Aumento del comercio local (de materiales de construcción, ferreterías y carpinterías).
4. Mejoramiento de la plusvalía de propiedades.

Medio Impactado: (suelo, agua, flora, fauna, antropológica, socioeconómico, salud humana, otro)

Suelo: Alteración de la geomorfología del suelo a causa del movimiento de maquinarias.

Aire: Emisión de gases provenientes de maquinarias, incremento de la concentración de material particulado (polvo) y aumento de los niveles sonoros.

Agua: Generación de efluentes sanitarios, domésticos y pluviales.



Flora: Eliminación de especies herbáceas y arbustivas debido a la construcción de viviendas y la apertura de calles para los nuevos propietarios.

Fauna: Proliferación de plagas, reducción de hábitats de pequeños mamíferos y aves.

Antropológica: Alteración por el incremento del tránsito de vehículos y maquinarias, así como la generación de ruidos molestos.

Socioeconómico: Aumento de ingresos y generación de puestos de trabajo.

Salud Humana: Riesgos de ocurrencia de accidentes.

Medidas (antes/durante/después)

- **Gestión de aguas residuales (industrial, cloacal, fluvial).**

Prevención: Planificar y dimensionar correctamente el sistema cloacal.

Mitigación: Mantener cobertura vegetal permanente en áreas sin construcciones, disponer de forma adecuada los residuos y evitar su acumulación en áreas con elevada pendiente antes de su transportación.

Compensación: no aplica.

- **Gestión de residuos sólidos (RSU, peligrosos)**

Prevención: Disponer de contenedores y puntos de acopio para la acumulación de residuos generados durante la apertura de calles.

Mitigación: Los residuos derivados de la apertura de calles deberán ser acopiados en contenedores específicos para su posterior traslado a la planta de tratamiento de residuos sólidos de la comunidad. Bajo ningún motivo se permitirá la quema de residuos.

Compensación: no aplica.

- **Gestión de calidad del aire**

Prevención: Realizar el mantenimiento adecuado de maquinarias, como también, la limpieza de los mismos en el plazo correspondiente. El establecimiento deberá mantener la vegetación natural existente en las áreas de reserva del propietario y en las áreas plaza y lote público.

Mitigación: Informar a los futuros pobladores que únicamente las áreas destinadas a viviendas podrán ser susceptibles a cambio de uso.

Asimismo, en el anexo de contrato de compra venta de lote se deberá estipular medidas de conservación de árboles ubicados en calles y espacios públicos, además corresponderá poner en conocimiento a los compradores sobre el presente Plan de Gestión Ambiental, con el fin de hacerlos corresponsables y partícipes en el mantenimiento del equilibrio armónico del lugar donde viven.

Compensación: Las compensaciones por tala de árboles se regirán según Ley 4928/13 De Protección del Arbolado Urbano, y su Artículo 10, donde establece que el interesado deberá entregar 10 árboles pequeños por cada árbol derribado.

- **Gestión de sustancias peligrosas (materia prima)**

Prevención: no aplica por la naturaleza del proyecto.

Mitigación: no aplica por la naturaleza del proyecto.

Compensación: no aplica por la naturaleza del proyecto.

- **Gestión de emergencia (incendio, explosión, derrame)**

Prevención: Controlar diariamente las maquinarias e instalaciones, no realizar quemas de ningún tipo de residuo o área y denunciar inmediatamente ante las autoridades competentes cualquier principio de incendio.



Mitigación: Coordinar con vecinos, autoridades competentes y otras organizaciones interesadas, las actividades de prevención, capacitación y combate, de manera de optimizar los recursos y los resultados de dichas actividades. Además, disponer de un botiquín de primeros auxilios, indumentaria adecuada y protectores.

Compensación: no aplica.

Plan de monitoreo y control (parámetros de monitoreo, lugares de muestreo, lugares de muestreo, frecuencia de muestreo, metodología de muestreo, laboratorio de análisis, registro de resultados de análisis, medidas correctivas a ser aplicadas):

Teniendo en cuenta la naturaleza del proyecto no se prevé un plan de monitoreo de aguas residuales o medidas correctivas a ser aplicadas.

Cronograma de las medidas: las medidas propuestas de mitigación serán ejecutadas de forma inmediata conforme avance en la ejecución de los trabajos y disponibilidad económica del proponente

Costo de implementación de las medidas: costo aproximado de 10.000.000 Gs. (diez millones de guaraníes)

Contingencia:

Como medida contingencia se deberán instalar señaléticas correspondientes a seguridad ocupacional e incendios y un listado de instituciones de emergencia. De esta forma, deberá contar en lugar visible un listado con teléfonos de emergencia de: cuerpo de bomberos; ambulancia, hospital, policía nacional.

Plan de recuperación ambiental:

Se instalará un sistema de desagüe pluvial con el fin de recuperar el escurrimiento natural de las aguas y evitar estancamiento o acumulaciones de agua, a su vez las áreas que queden con suelo descubierto deberán ser repobladas con cobertura vegetal para evitar la erosión de suelos.

10. RESPONSABILIDAD DEL PROPONENTE:

Esta consultoría ha sido contratada **PARA REALIZAR EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL PRELIMINAR DEL PROYECTO "LOTEAMIENTO"**.

La presente consultoría deja constancia que el mismo **NO SE HACE RESPONSABLE POR LA NO IMPLEMENTACIÓN** de los Planes de Mitigación, Monitoreo, de Seguridad, Emergencias, Prevención de Riesgos de Incendio propuestos en el presente estudio, **YA QUE LA EJECUCIÓN DE LOS MISMOS DEPENDERÁ EXCLUSIVAMENTE DEL PROPONENTE** quien deberá realizar las inversiones necesarias y/o gestionar las fuentes de financiamiento para la ejecución del PGA.

Es responsabilidad del proponente cumplir con todas las normativas legales vigentes. El cumplimiento de las medidas de protección ambiental estará sujeto a supervisiones por el MADES, conforme al Art. 13° de la Ley 294 /93.



11. CONCLUSIÓN

La actividad descrita en el presente Estudio se ajusta a las normas ambientales y legales vigentes, así como a las medidas de mitigación y monitoreo que resultan técnica y económicamente factibles, quedando su aplicación bajo la exclusiva responsabilidad de los propietarios, con el asesoramiento del consultor ambiental designado para la implementación del PGA.

Se observa que los principales impactos identificados están relacionados con la apertura de caminos. No obstante, debe considerarse que el terreno fue previamente destinado al desarrollo de la actividad agrícola, lo cual implica que no habrá cambio de uso por tratarse de una finca donde casi en su totalidad no posee cobertura arbórea. En este sentido, no se identifican impactos adicionales en el medio natural. Con la aplicación de lo que se propone en el presente **PGA**, será plenamente factible la implementación del Proyecto con impacto ambiental negativo mínimo. Asimismo, la ubicación del área donde se llevará a cabo el proyecto resulta favorable para este tipo de trabajos, ya que se encuentra en una zona altamente urbanizada.



12. BIBLIOGRAFÍA

- Banco Mundial / Libro de Consulta para Evaluación Ambiental / 1991.
- Canter, Larry W / Manual de Evaluación de Impacto Ambiental. Técnicas para la
- Elaboración de Estudios De Impacto/Mc Graw Hill / ISBN 84-481-1251-2.
- Datos Meteorológicos. Dirección Nacional de Meteorología. Ministerio de Defensa Nacional.
- Guía de Derecho Ambiental del Paraguay / IDEA / 1999.