



emilio

MEMORANDUM DI N°108 /2025

A : Emilio Franco, Jefe
Departamento de Banco de Tierras

DE : Arq. Mercedes Marecos, Jefa Interina
Departamento de Infraestructura.

REF. : Remisión del Informe Técnico de Conclusión de la Planilla de Calificación Provisional Físico Ambiental.

FECHA : 07 de abril de 2025

Me dirijo a usted y por su intermedio a quien corresponda, a fin de remitir Informe técnico de Conclusión de la Planilla de Calificación provisional físico ambiental, en respuesta a la solicitud Memorandum BT N° 84-2024. Correspondiente a 50 lotes ofertados, Matricula L01/17319, distrito de Aregua Dpto. Central.

Atentamente,

	Ministerio de DESARROLLO SOCIAL	PROGRAMA TEKOA DEPARTAMENTO DE BANCO DE TIERRAS
Mesa de Entrada N°: 415		
Fecha: 7-4-25		
Recibido por: Claudia Muñoz		
Hora: 15:51		
Deposito: 610 Banco de Tierras Programa Tekoa		

MEMORANDUM NM N°009/2025

A: Arq. Mercedes Marecos, Jefa Interina
Departamento de Infraestructura.

DE: Ing. Amb. Nelly Moreno Sosa, Técnica
Departamento de Infraestructura.

Ing. Amb. Nelly S. Moreno
Consultor Reg. CTCA 1-998
MDS

REF: Remisión de Informe de conclusión de la planilla de calificación físico ambiental.

FECHA: 07-04-2025

Me dirijo a usted y por su intermedio a quien corresponda para remitir
Informe de conclusión de la planilla de calificación físico ambiental,
correspondiente:

Propietario: Sra Graciela González Vda De Sánchez

Matricula: L01/17319 del Distrito de correspondiente Aregua, Departamento Central compuesto por 50 lotes.

Atentamente,

MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL
PROGRAMA DE DESARROLLO Y APOYO SOCIAL A LOS ASENTAMIENTOS Y NUCLEOS POBLACIONALES
URBANOS Y SUB-URBANOS TEKOHÁ
CONCLUSION PLANILLA DE CALIFICACION PROVISIONAL FISICO AMBIENTAL

Fecha: 26/03/2025

1- Antecedentes:

Propietario: Sra. Graciela González Vda DE Sánchez – Finca N° (Matricula L01/17319.)

Nombre del Territorio Social: Santa Rosa.

Distrito: Aregua - Departamento: Central

Superficie: 5 Ha 8757m² ----- según plano aprobado.

Motivo de la Intervención: Verificación Ambiental conjunta MADES – MDS In Situ, de 50 lotes Catastrados. en el marco de la carta oferta de la propiedad presentado ante el MDS, solicitado por Memorando BT N° 84-2024

Características Geomorfológicas:

- **Relieve:** suavemente ondulado con pendiente variables de Noreste a Suroeste aprox. 2,6%
- **Suelo:** En general areno -arcilloso, mediamente consistente, permeable.
- **Observaciones realizadas**

Servicios básicos: la red de distribución de agua existe en el predio aguataría, acceso a energía eléctrica red de la ANDE, transporte público, escuelas a 400m y servicios varios. Los lotes se encuentran más alta con relación al camino, el camino principal es de tierra en partes se observa erosión hídrica, la vegetación un 80% implantada y un 20% corresponde a vegetación natural.

En verificación in situ se constata lo siguiente: la finca se encuentra loteadas y ocupadas, lotes verificados corresponden a las siguientes manzanas:

La Manzana N°1: lotes 3,4,7,8 y 11

La Manzana N° 2: lotes 5, 6,7,8,10,12 y 15

La Manzana N° 3: lotes 1, 6,7,8,9,10,11, 12,13,14,16 y 17

La Manzana N° 4: lotes 1 y 5

La Manzana N° 5: lotes 2,6 y 15

La Manzana N° 6: lotes 1,2,3,6,7,16 y 17

La Manzana N° 7: lotes 1,3,4, 5, 9, 11,12, 13 y 14

La Manzana N° 8: lotes 2,3, y 4

La Manzana N° 9: lotes 1 y 2

2- Conclusión

Todos los lotes ofertados califican ambientalmente para la compra, Según Resolución MDS N° 484/2024 Art.8 Condiciones Técnicas para la Adquisición de Inmuebles.

- a) Cumplimiento de las condiciones ambientales para su habitabilidad conforme a las leyes que rigen la materia.

Se anexa planilla de calificación provisional físico ambiental.





Imagen satelital

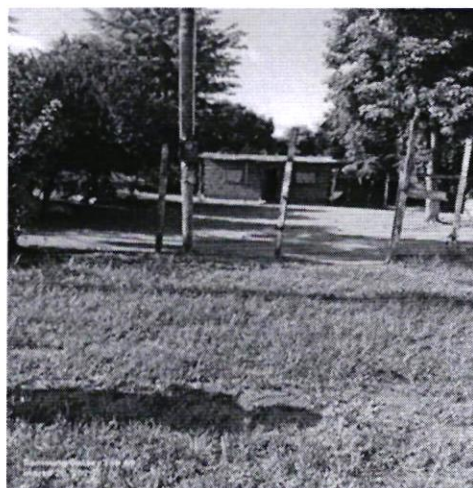


Imagen Panorama área general del lugar proporcionado por técnicos del MADES

Ing. Amb. Nelly S. Moreno
Consultor Reg. CTCA I - 998
MDS

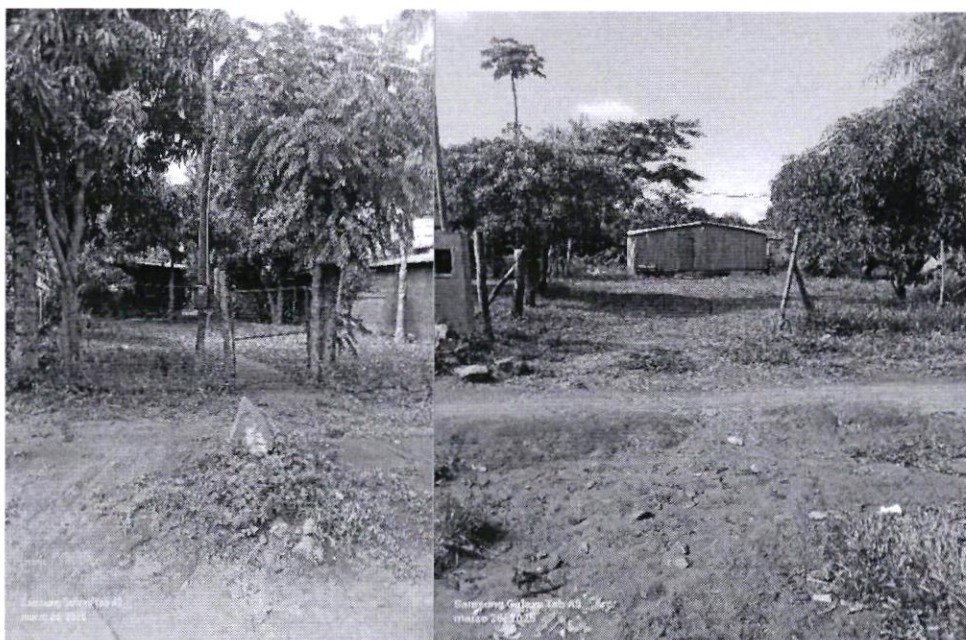


LOTE 2 Y 1 DE LA MANZANA 9



LOTE 1, 2 Y 15 DE LA MANZANA 6

Ing. Amb. Nelly S. Moreno
Consultor Reg. CTCA I - 998
MDS

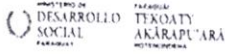




LOTE 2 Y LOTE 6 DE LA MANZANA 5



LOTE 10 Y 11 LOTE DE LA MANZANA 3

Ing. Amb. Nelly S. Moreno
Consultor Reg. CTCAI - 998
MDS

Misión: "Contribuir al desarrollo social equitativo de personas, familias y comunidades".			
	Sistema Integrado de Gestión		
		Código:	FO-GPPS-04/23
	PLANILLA DE CALIFICACIÓN PROVISIONAL FÍSICO-AMBIENTAL	Versión:	02

A. IDENTIFICACION DEL PROYECTO

Fecha de Visita: 26/03/2025

1. Nombre del Solicitante: Graziela González Nda. De Sánchez

Ubicación

Lugar: Costa Fleita

Distrito: Aregua

Departamento: Central

Finca N°: Moti. LO11/17.319 Padrón: Cta. Cte. Ctrial:


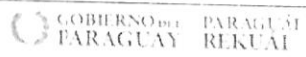

Cantidad de Lotes Proyectados: 50 lotes

A) Aspectos Generales

- Superficie
Según título: 5 ha 8757 Mts² Según verificación: Ha. Mts²
- Distancia aproximada al centro urbano: 4000 Mts.
- Características de la vía de comunicación:
☒ Tierra ☐ Enripiado ☒ Empedrado ☐ Asfalto
 Estado de vía: ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo
(Calle paralela) obs: la calle principal presenta erosión
- El predio está ubicado dentro de los límites de desarrollo urbano municipal ☒ SI ☐ No
- El loteamiento está aprobado por la municipalidad ☒ SI ☐ No

B) Servicios de Infraestructuras

- Red de Tendido Eléctrico: ☐ No Existe ☒ Existe en el predio ☐ Existe en los alrededores Mts OBS: (.....
ANDE.....)
- Red de Agua corriente: ☐ No Existe ☒ Existe en el predio ☐ Existe en los alrededores Mts OBS: (.....
)
- Captación de agua: ☐ Superficial ☐ Freática ☒ Artesiana
 Procedencia: ☐ ESSAP ☐ SENASA ☒ PRIVADO ☐ Otros (.....)
- Datos de cantidad del agua freática en el predio y cercanías
☐ Abundante ☐ Poca ☐ Pozo se Seca ☐ Otros (.....)
- Existencia de manantiales en la zona ☐ SI ☐ No
- Sistema de evacuación de excretas
☐ Alcantarillado Sanitario ☐ Pozo Absorbente ☐ Letrinas ☐ Otros (.....)
 Lugar de Destino de Aguas Cloacales (.....)
- Sistema de evacuación de aguas pluviales ☐ Tiene ☒ No Tiene
 Lugar de Destino de Aguas Pluviales (.....)
- Sistema de recolección de basura domiciliaria ☐ Tiene ☒ No Tiene
☐ Municipal ☐ Privado ☐ Individual Calidad del Servicio ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Mala
Tienen hoy 2, que son

Misión: "Contribuir al desarrollo social equitativo de personas, familias y comunidades".		
	<h2 style="text-align: center;">Sistema Integrado de Gestión</h2>	
		Código: FO-GPPS-04/23
	PLANILLA DE CALIFICACIÓN PROVISIONAL FÍSICO-AMBIENTAL	Versión: 02

Destino: ☐ Cursos de agua ☐ Relleno Sanitario ☐ Vertederos Clandestinos

- ☐ Con Tratamiento Previo ☐ Sin Tratamiento Previo ☐ Reciclado
 9) Cuenta con servicio de Transporte Público ☒ SI ☐ No a 400 m
 10) Fuentes de Trabajo ☒ Existen ☐ No existen *Comercio en general y cultivo de frutilla.*
 11) Distancia a posibles lugares de trabajo 400 Mts
 Fuentes: Instituciones Públicas (.....) *Escuelas*
 Instituciones Privadas (.....) *Capillas*
 Otros (.....) *club*
 12) Existen en las proximidades depósitos de materiales de construcción ☒ SI ☐ No a 400 m.
 Tipo de Materiales: ☒ Madera ☒ Cemento ☒ Cerámicos
☒ Cal ☒ Piedras ☐ Otros (.....)

C) Cursos de Agua

- 1) Tipo de Agua superficial: ☐ Río ☐ Arroyo ☐ Laguna
☐ Manantial ☐ Lago ☐ Otros (.....)
 2) Localización: ☐ Dentro del Predio ☐ Fuera del Predio Mts
 3) Grado de Contaminación: ☐ Alto ☐ Medio ☐ Bajo
 4) Origen: ☐ Desagüe Cloacal ☐ Matadero ☐ Basura ☐ Letrina ☐ Industriales ☐ Otros (.....)
 5) Estimación del caudal de agua: ☐ Grande ☐ Mediano ☐ Bajo
 6) Profundidad aproximada del cauce Mts Ancho Aproximado Mts
 7) Desborda (observar señales de vegetación, barrancas, erosión, etc.) ☐ SI ☐ No
 8) Franja de vegetación de protección de márgenes ☐ Existe ☐ No existe
 9) Tipo ☐ Arbóreo ☐ Arbustivo ☐ Matorral ☐ Mixto.

D) Fuentes de Contaminación

- 1) Existen: ☐ SI ☒ No
 2) Origen: ☐ Mataderos ☐ Industrias ☐ Agua Estancada ☐ Tambos ☐ Lagunas de Estabilización
☐ Deposito de hueso ☐ Gallineros ☐ Vertederos Clandestinos ☐ Curtiembres ☐ Otros (.....)
 Tipo de Polución: ☐ Hollín ☐ Polvo ☐ Partículas en Suspensión ☐ Olores ☐ Gases ☐ Otros (.....)
 3) Distancia al predio Mts
 4) Residuos molestos: ☐ Existen ☐ No Existen ☐ Origen (.....)
 5) Duración: ☐ Continuos ☐ Discontinuos

E) Relieve

- 1) Topografía: ☐ Fuertemente Ondulada ☐ Moderadamente Ondulada
☒ Suavemente ondulada ☐ Plana Firme ☐ Bajang.

Amb. Nelly S. Moreno
 Consultor Reg. CTCAL-998
 MDS

Misión: "Contribuir al desarrollo social equitativo de personas, familias y comunidades".

	<h2 style="text-align: center;">Sistema Integrado de Gestión</h2>		
		Código: FO-GPPS-04/23	Versión: 02
	PLANILLA DE CALIFICACIÓN PROVISIONAL FÍSICO-AMBIENTAL		

- 2) Cotas del Terreno ☒ Mínima 106 ☒ Máxima 143
- 3) Dirección de las Pendientes en el predio: Noreste a Suroeste; aprox. 2,6% *obs: Falta medir la cota de drenaje lateral de la calle*
- 4) Condiciones del drenaje pluvial: ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo
- 5) Altura aproximada del terreno en relación al camino mas próximo:
☒ Más Alta ☐ Más Baja ☐ A Nivel
- 6) Características del Suelo
- Granulometría: ☐ Arenoso ☐ Arena-limoso ☒ Arena-arcilloso
☐ Limoso ☐ Limo-arenoso ☐ Limo-arcilloso
☐ Arcilloso ☐ Mixto ☐ Orgánico
- Consistencia: ☐ Suelto ☒ Medianamente consistente ☐ Consistente
☐ Terrones ☐ Duro ☐ Blando Permeabilidad: ☒ Permeable ☐ Semi-permeable ☐ Impermeable
- Profundidad: (Apreciar en pozos y perfiles naturales): ☐ Pedregoso (afloramiento de rocas)
☒ Superficial (1mts. aproximadamente) ☐ Profundo (más de 5mts)
- 7) Geología. Aptitud hidrológica para acuíferos artesianos:
☐ Muy Buena ☒ Buena ☐ Regular ☐ Mala
- 8) Erosión: ☐ Ausencia ☒ Presencia Grado ☐ Laminar ☐ Surcos ☐ Carvacas *obs: en la calle Principal; por drenaje pluvial; escorrentía.*
 Causas: especificar
☐ Ausencia de Vegetación ☒ Pendiente ☐ Desborde de curso de agua
☐ Tipo de Suelo ☐ Agricultura ☐ Pisoteo de ganado
- 9) Posición cualitativa del terreno con respecto a cuenca hidrográfica:
☐ Alta ☐ Mediana ☐ Baja ☐ Divisor de aguas

F) Vegetación

- 1) La Vegetación Existente es: ☒ Natural ☒ Implantada
- 2) Tipo de ☒ Arboles ☒ Arbustos ☐ Matorrales ☐ Mixto ☐ Otros (.....)

G) Uso de la Tierra:

- ☐ Rural ☒ Urbano
- Valor Paisajístico: ☐ Muy Bueno ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

Condiciones Ambientales: Bueno ☒ Regular ☐ Malo

Observaciones: Los lotes ofertados califican ambientalmente para la compra.

Ing. Amb. Nelly S. Moreno
Consultor Reg. CTCa 1 - 998

Francisco Giménez
DFAI - MADES
Nº 3.408.504

Visión: "Somos la Institución que lidera el desarrollo social sostenible e inclusivo en el Paraguay"

Este documento, tanto en formato digital como impreso, fuera del vínculo del SGC o impreso sin aprobación, se considera copia no controlada y solo debe utilizarse con fines informativos.

