



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: 24/09/2025

1- Antecedentes:

Propietario: Sr. Marcos Insfran – Incan S.A Finca Matriz N° 9412

Nombre del Territorio Social: Los Laureles.

Distrito: Aregua - Departamento: Central

Superficie: 2 ha 4978m² 7741cm²----- según plano aprobado.

Motivo de la Intervención: Verificación Ambiental MDS In Situ, de 14 lotes Catastrados. en el marco de la carta oferta de la propiedad presentado ante el MDS, solicitado por Memorando aclaratoria oferta BT N° 213/2025.

2-Características Geomorfológicas:

- **Relieve:** suavemente ondulado de Noreste a Suroeste aprox. 2,3%
- **Suelo:** En general areno -arcilloso, mediamente consistente, permeable.
- **Observaciones realizadas**

Servicios básicos: la red de distribución de agua existe en el predio (pozo artesiano), acceso a energía eléctrica red de la ANDE, transporte público, escuelas, comisaria a 300m y servicios varios. Los lotes se encuentran a nivel con relación al camino, el camino principal es de tierra, la vegetación un 80% implantada y un 20% corresponde a vegetación natural, no se observa pasivos ambientales.

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: lote 3, 4, 6,13 y 15.

La Manzana N° 2: lote 2,3 y 8.

La Manzana N° 3: lote 6,7,8,9,11 y 12.

3-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.

Ing. Amb. Nelly S. Moreno
Consultor Res. CTGA I - 998
MDS



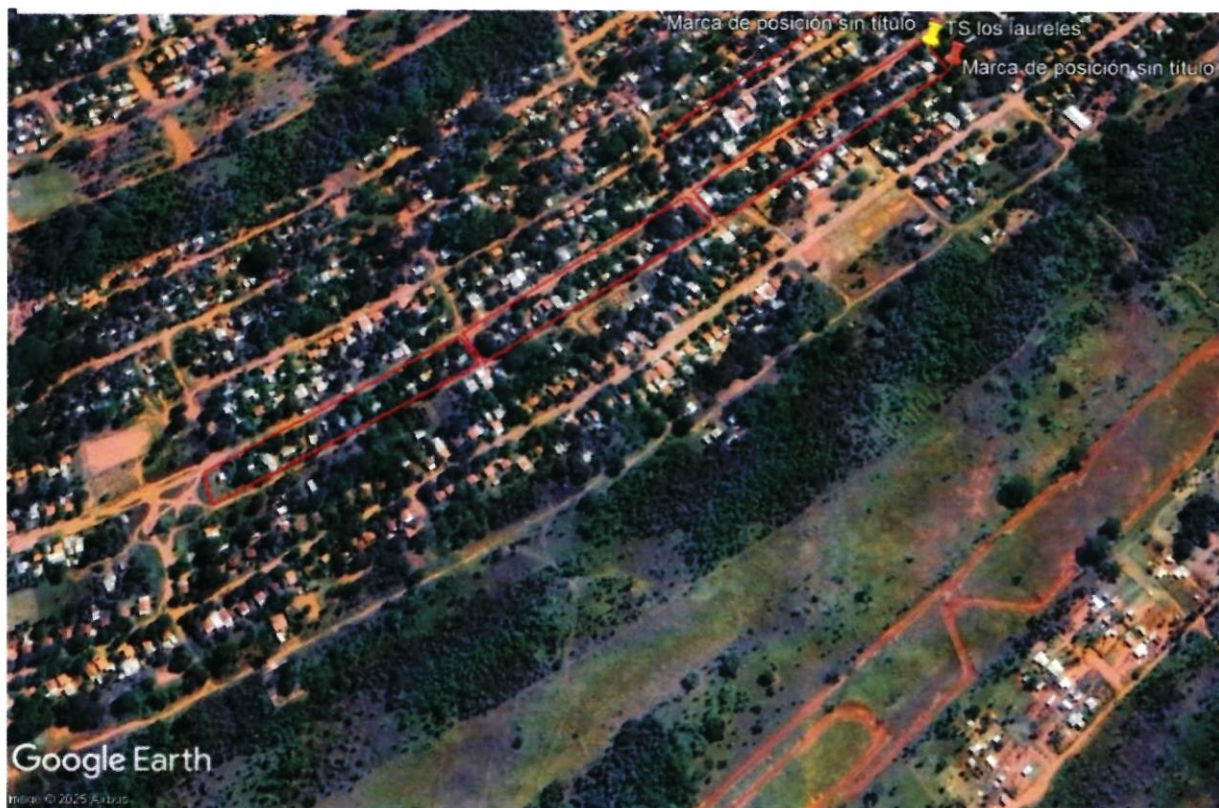


Imagen satelital

Imágenes generales de la Verificación realizada.



Ing. Amb. Nelly S. Moreno
Consultora Res. CREA I - 998
MDS



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

MEMORANDUM DI N° 367/2025

A : Emilio Franco, Jefe
Departamento de Banco de Tierras

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

REF. : Remisión de Informe técnico de la planilla de calificación físico ambiental- solicitado vía Memorando BT N° 197/2025 Solicitud de Verificación y Memorando aclaratoria BT N°213/2025 .

FECHA : 10 de octubre de 2025

Me dirijo a usted a fin de remitir Memorándum NM N°13 **Informe de conclusión de la planilla de calificación físico ambiental**, correspondientes a:

Propietario: Sr. Marcos Insfran- Incan S.A – **Finca Matriz N° 9412**

Territorio Social: Los Laureles -14 lotes Catastrado.Distrito: Aregua -
Departamento: Central.

Propietario: Sr. Gustavo Victoriano Aguirre – **Finca N° 21825.Territorio Social:** - Santa Ana -58 lotes Catastrados. Distrito: Limpio- Departamento: Central.

Atentamente,

	Ministerio de DESARROLLO SOCIAL	PROGRAMA TEKOA DEPARTAMENTO DE BANCO DE TIERRAS
Mesa de Entrada N° <u>1225</u>		
Fecha: <u>10-10-25</u>		
Recibido por: <u>Claudia Núñez</u>		
Hora: <u>12:31</u>		

Claudia Núñez
Técnica
Departamento Banco de Tierras
Programa Tekoa

MEMORANDUM NM N°014/2025

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. CTCI 1 - 998
MDS

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

FECHA: 10-10-2025

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

Propietario: Sr. Marcos Insfran- Incan S.A – **Finca Matriz N° 9412**
Territorio Social: Los Laureles -14 lotes Catastrado. Distrito: Aregua -
Departamento: Central.

Propietario: Sr. Gustavo Victoriano Aguirre – **Finca N°**
21825. Territorio Social: - Santa Ana -58 lotes Catastrados. Distrito: Limpio-
Departamento: Central.

Atentamente,

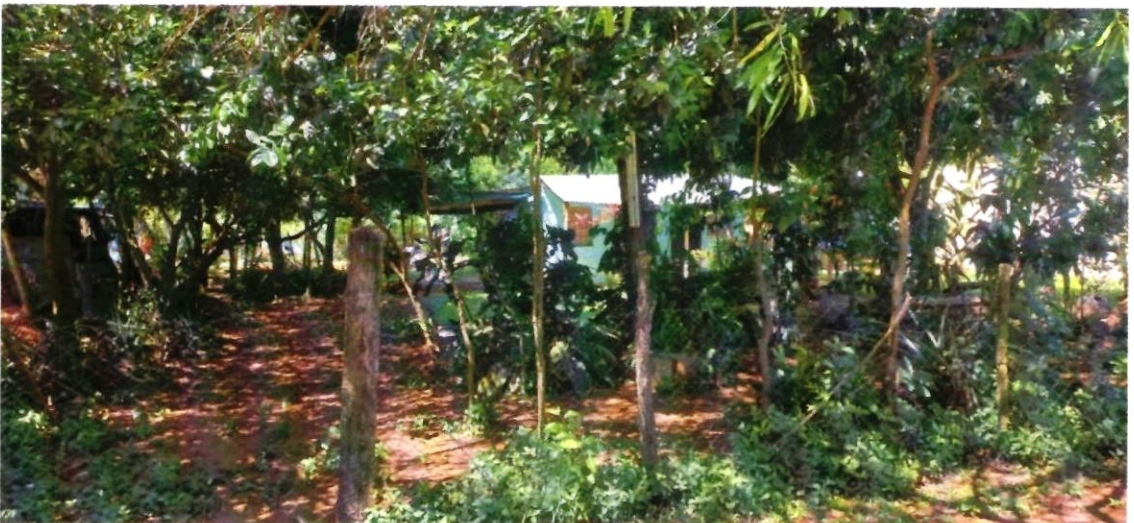
MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL	
Dirección Programa TEKOA	
Departamento de Infraestructura	
Fecha: 10-10-25	Hora: 12:12
Mesa de Entrada N°	80
Recibido por:	



Ing. Amp. Nelly S. Moreno
Consultor Res. OTCA - 998
NDS



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

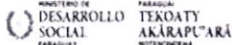


Ing. Amb. Nelly S. Mombreno
Consultora Rep. CTOD T. 998998
Colisul MDS



GOBIERNO DEL
PARAGUAY

PARAGUÁI
REKUAI

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

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

☐ Con Tratamiento Previo ☐ Sin Tratamiento Previo ☐ Reciclado

9) Cuenta con servicio de Transporte Público ☐ SI ☐ No

10) Fuentes de Trabajo ☐ Existen ☐ No existen

11) Distancia a posibles lugares de trabajo 3000 Mts

Fuentes: Instituciones Públicas (.....)

Instituciones Privadas (.....)

Otros (.....)

comisaria a 300m aprox. Escuela

12) Existen en las proximidades depósitos de materiales de construcción ☒ SI ☐ No

Tipo de Materiales: ☒ Madera ☒ Cemento ☐ Cerámicos

☒ Cal ☒ Piedras ☒ Otros (Ferreterías)

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

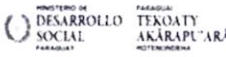
☒ Suavemente ondulada ☐ Plana Firme ☐ Baja

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

FO-GPPS-04-23 Planilla de Calificación Provisional Físico – Ambiental v02

Ing. Amb. Nelly S. Moreno
 Consultor Reg. MDAI - 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: 24/09/2025

1. Nombre del Solicitante: Sr. Marcos Infran - Infran SA

Ubicación

Lugar: Costa Fleitas

Distrito: Aregua

Departamento: Central

Finca N°: 9412 Padrón: Cta. Cte. Ctral:

Cantidad de Lotes Proyectados: 14 lotes catastrados.

A) Aspectos Generales

- Superficie 2ha 4978m² 7741cm² (según Plano aprobado)
Según título: Mts2 Según verificación: Ha. Mts²
- Distancia aproximada al centro urbano: 2000 Mts.
- Características de la vía de comunicación:
☒ Tierra ☐ Enripiado ☐ Empedrado ☐ Asfalto
 Estado de vía: ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo
- El predio está ubicado dentro de los límites de desarrollo urbano municipal ☒ SI ☐ No
- El loteamiento está aprobado por la municipalidad ☒ SI ☐ No

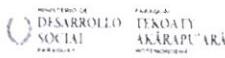
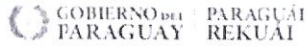
B) Servicios de Infraestructuras

- 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: (Pozo artesiano de la comunidad)
- 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 (calle)
- Sistema de recolección de basura domiciliaria ☒ Tiene ☐ No Tiene
☒ Municipal ☐ Privado ☐ Individual Calidad del Servicio ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Mala

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

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

- 2) Cotas del Terreno ☒ Mínima 121 ☒ Máxima 144
3) Dirección de las Pendientes en el predio Noreste a Suroeste 2,3% aproximadamente.
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 ☐ Areno-limoso ☒ Areno-arcilloso
☐ Limoso ☐ Limo-arenoso ☐ Limo-arcilloso
☐ Arcilloso ☐ Mixto ☐ Orgánico

Consistencia:

- ☐ Terrones ☐ Suelto ☐ Medianamente consistente ☒ Consistente
☐ 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

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 80% approxi.
2) Tipo de ☒ Arboles ☒ Arbustos ☐ Matorrales ☐ Mixto ☐ Otros (.....)

G) Uso de la Tierra:

- Valor Paisajístico: ☒ Muy Bueno ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo
Condiciones Ambientales: Bueno ☒ Regular ☐ Malo

Observaciones:

Los lotes ofertados y verificados no presentan pasivos ambientales; califican ambientalmente para la compra.

Ing. Amb. Nelly S. Moreno
Consultor Red OTCA 1 - 998
10/8/23

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