



**USAID**  
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS  
UNIDOS DE AMÉRICA



**ALIANZA**  
PARA EL DESARROLLO  
SOSTENIBLE

**PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO TERRITORIAL DE FILADELFIA  
MINUTA DE LA REUNIÓN CON EL REPRESENTANTE DE LA COOPERATIVA FERNHEIM**

**I. Informe de Actividad**

<b>Lugar:</b> Sala de reuniones de la Municipalidad de Filadelfia	<b>Fecha:</b> 03.02.2020	<b>Hora:</b> 08:00
---	--------------------------	--------------------

**I.1. Participantes:**

<b>Resumen</b>	Hombres: 8	Mujeres: 1	Total: 9
----------------	------------	------------	----------

Comenzó a las 8.00 horas con la introducción del director de Planificación de la Municipalidad y la presentación de los miembros del consorcio.

La reunión comienza con una diapositiva que muestra la historia institucional de Filadelfia con más de 75 años con la STADAMT y tan solo 10 años con la Municipalidad.

Después se muestra un mapa de propiedades de Filadelfia donde la propiedad de la cooperativa es notaria.

**P.:** Se mostró el mapa de **TIPOS DE PROPIEDAD** y se ve una ciudad con un gran propietario predominante y otros más pequeños como Uje Lavos y complejo Urbano y muy pocos espacios de propiedad pública municipal. Pareciera que la Municipalidad solo va a reglamentar y mantener dos calles.

**R:** Aclaran que la mayoría de los barrios del sur están en comodato tituable que quiere decir que ya pueden solicitar el título pero que el proceso es largo y que las solicitudes de la titulación de los lotes deben pasar por la conformidad de la Asamblea de la Cooperativa. Aclaran que el lote de la Municipalidad ya está transferido a nombre de la Municipalidad y que, en los Barrios Amistad, Florida, Dollinger y Primavera ya hay títulos otorgados. La comunidad de Cacique Mayeto ya puede ser tituable pero el barrio Yvopey todavía no está autorizado para ser tituable.

Explican que la cooperativa tiene el criterio de que las tierras de los no menonitas se pueden titular pero que la de los menonitas si quieren que esté a nombre de la cooperativa.

En general, la zona sur, desde la calle Caraya o Boquerón hacia el sur, es tituable para los que quieran invertir en industrias, comercios, viviendas etc. pero no la zona norte porque la cooperativa protege la forma de vivir en terrenos grandes, aldeas con producción rural y se desconfía que la Municipalidad sea capaz de mantener así.

Hay una interpretación en esta parte. La cooperativa en verdad no quiere titular al norte de Carayá para que este sector quede en manos de socios y no haya mezcla con no socios. No se cree capaz a la Municipalidad de mantener las vías con la misma calidad que sus socios exigen.

Hasta ahora al sur de Carayá + Amistad los terrenos son titulables. Se está discutiendo si también se incorpora el sector entre Boquerón y Carayá.

Se explica la forma de organización de las Aldeas: cada una tiene un alcalde y un consejo y que cada aldea decide su lote mínimo y la distancia de retiro de la casa a la calle. También suelen tener un núcleo con Iglesia, una **ex – escuela (que se cerró porque hay otra en el centro a donde van todos los niños de las aldeas)** y veredas que se administra con el aporte de los vecinos de la Aldea. Se cuenta el ejemplo de la Aldea 6 que estableció como límites una calle al norte a 500m y al sur 400m y dentro de esos límites es válida la reglamentación de esa aldea respecto a las dimensiones de sus lotes. Algunas aldeas cercanas al barrio Centro (Aldea 1 y 2) establecieron como lote mínimo 2 ha y otras tienen como mínimo 5 ha. Las aldeas más rurales tienen como mínimo **de la unidad productiva** 100 ha, otras 200 ha y hasta 350 ha. Estos reglamentos de superficie mínima se hicieron para evitar **que se fragmenten las unidades productivas**.

Explican que esta forma particular de propiedad es una oportunidad de cooperación entre la cooperativa privada y la Municipalidad pública y funciona bien.

En conclusión, se quiere mantener la zona Norte de la ciudad, así como esta, en forma semi rural y la zona sur, debajo de la calle Caraya o Boquerón puede ser una ciudad “normal” así como las otras en Paraguay.

**PREGUNTA:** La. Arq. presentó la primera preocupación respecto a la administración de los espacios privados de uso público, se refería a las calles y plazas y parques de la ciudad. Dijo que la municipalidad es la institución encargada de administrar los espacios públicos como las calles pero que, en el caso de Filadelfia, estas son de propiedad privada y ahí está una situación poco clara, aunque la Municipalidad también debe reglamentar el uso de espacios privados

**RESPUESTA:** Los presentes dicen que hay varias calles ya transferidas a la municipalidad (las del barrio amistad, florida) pero no quieren transferir las calles del norte porque creen que la Municipalidad no va a poder mantener como ellos mantienen. Explicaron que tienen un convenio con la Municipalidad para el uso de las calles sin salida y los parques y plazas por el cual la cooperativa mantiene la propiedad y se encarga del equipamiento y del mantenimiento y la municipalidad del control y de la seguridad en las calles y plazas y parques (Rosenfelder Garten, Serenidad y otros).

**P:** Se pregunta respecto al **MASTER PLAN de la cooperativa**

**R:** Aclaran que este Master se hizo porque se empezaron a construir casas rurales espontáneamente y después había que hacer calles por donde estaban las casas y por eso decidieron hacer el master plan vial para que las casas se tengan que adecuar al Plan y no al revés.

Y aquí vuelven a hablar de las ventajas de la gran propiedad del suelo de la Cooperativa, ya que resolver con sus socios por donde van a pasar las calles de uso público y así la municipalidad tiene un problema menos. Dijeron que la Municipalidad puede enganchar su POUT a ese plan.

El director de Planificación de la Municipalidad dice que hay una falta de comunicación entre

la Municipalidad y la Cooperativa en el tema de las vías y los loteos y que la subdivisión de lotes debe pasar por la municipalidad sobre todo si es para fines de venta o de urbanización, con el fin de prever hacia donde se va densificando la ciudad y tomar las medidas respecto a los servicios urbanos. Un Sr de la Cooperativa pregunta si cual es la diferencia entre fraccionamiento, loteo y urbanización y se contesta que para la LOM es igual y que las diferencia la hace la finalidad si es para venta y urbanización.

**P:** Se pregunta por la **VIA CIRCUNVALAATORIA** del MASTER PLAN

**R:** Se muestra en un plano digital que trajeron un conjunto de calles marcadas en rojo pero sin trayectoria definida, una idea de circunvalar la ciudad para el tráfico rápido. El Sr. que explica dice que la intención es alejar el tráfico pesado de la ciudad.

Hacia la zona norte coincide con el camino que va hacia Mcal Estigarribia y no pasa por las aldeas, pero solo en el camino que va a Campo Aroma, la circunvalatoria se queda cerca de la aldea 6 porque no hay otra posibilidad, **(la circunvalatoria hacia Campo Aroma bordea el límite del casco urbano)** pues para alejar habría que atravesar las Aldeas 7 y 8. Hacia el sur no está claro el camino porque hay que atravesar propiedades privadas y preguntan cómo se hace eso en las rutas del país. Se habla de expropiaciones como las que hace MOPC.

Hacia el este se sabe que quiere hacer la circunvalatoria en el límite con Loma Plata pero que la Aldea 3 no quiere que pase ni cerca pues quieren seguir siendo rurales. Ahora hay una calle que circunvala la zona urbana hacia el este pero que es como una circunvalatoria interna, Se habla de la idea de hacer 2 circunvalatorias, una más urbana para vehículos livianos y otra más alejada para vehículos pesados.

**P:** Respecto al **crecimiento de las zonas industriales** al oeste, y la cercanía de las residencias y comunidades indígenas, ¿si les parece bien?

**R:** Residencias al este e industrias al oeste “le parece “una tontería logística” porque las calles transversales llevarían mucho tránsito.

Otro Sr. dice que eso es una ventaja para los indígenas que viven cerca de su trabajo. Pero que también tiene su desventaja, pues hay industrias que impactan negativamente con olores -

Aquí se explica que hay diferentes tipos de industrias y diferentes tipos de impacto ambiental, algunas pueden ser ventajas y desventajas según el tipo de industrias que pueden convivir con las zonas más urbanas y otras con las zonas más rurales,

Ahí recuerdan el POT 2010 y la ordenanza modificatoria que habla de la prohibición de industrias

¿Dónde? y preguntan si el POUT nuevo no traería de nuevo las industrias allí en ese lugar porque el Master de la cooperativa tenía la intención de traer de nuevo a esa zona industrial.

**P:** Respecto a **los SERVICIOS PUBLICOS**; ¿cómo funcionan los servicios públicos necesarios para vivir en la ciudad, tales como el de electricidad, agua, desagüe, basuras?

**R:** el sistema de electricidad es brindado por la cooperativa, mediante un convenio con la ANDE (la energía viene de Itapuá y las redes y comunas pone la Cooperativa) y cobra el servicio **la cooperativa**.

Respecto a la **cloaca**, dicen que existe una red parcial que lleva el desagüe a una planta de

tratamiento pero que el problema es el olor de la planta de tratamiento. Opinan que el problema es más tecnológico que urbanístico porque se hace depuración anaeróbica. Abbate interviene diciendo que ese sistema siempre da un poco de olor.

En ese punto se comenta que los indígenas de Uje Lavos se plaguean por el olor de la planta de tratamiento y cuentan que anteriormente Uje Lavos estaba sobre los tajamares de agua dulce de la cooperativa y por eso le cambiaron a ese lugar donde están ahora, encima de un paleocauce y cerca del Aeropuerto. Admiten que hubo un error en esa decisión de **ubicar ahí** Ujelavos.

El sistema de aprovisionamiento de **agua potable** de las viviendas es en general mediante aljibes y tajamares, pero la cooperativa tiene un sistema de red de agua para sus servicios (hotel, industrias, hospital etc.) y para brindar agua a las comunidades indígenas Hay, sin embargo, otros servicios privados de agua como los aguateros. Interviene el ing Abbate diciendo que hay un déficit legal respecto al responsable de la prestación del servicio y corresponde hablar con DAPSAN del MOPC para determinar la empresa o institución que se encargue de brindar este servicio fundamental de agua segura, ya que los privados no pueden hacer este servicio porque se considera de carácter público. Pero puede haber varios tipos de prestación.

Se recuerda al pendiente proyecto de traer agua del río Paraguay con el ACUEDUCTO y que se iría a las comunidades indígenas, pero no se sabe nada respecto al desagüe de esas mismas aguas.

Un Sr, habla de que considera una mala idea traer agua gratis a las comunidades indígenas y que la llegada de 3 veces más de agua va a traer muchos problemas ya que más agua significa más consumo y eso es también es más necesidad de desagüe. Se habla de la prioridad de la gestión del desagüe cloacal a que está relacionada la llegada del acueducto. El director de Planificación habla de que hay **un estudio de MOPC** de desagüe cloacal paralelo al Acueducto.

**P:** Un Sr. de la cooperativa pregunta cuál es el problema con que agua, porque si es para beber, él cree que siempre se va a encontrar suficiente para beber, se responde.

**R:** Se explica la relación entre las aguas cloacales y las aguas de los paleocauces que se usan para beber. El problema de contaminación de los paleo cauces es el sistema de desagüe por pozos absorbentes que contaminan suelo y agua subterránea. Dice que están prohibidos por ordenanzas municipales los pozos absorbentes en la ciudad, pero no hay control

**P:** Se pregunta por la ubicación de los paleocauces en la ciudad y en el área rural

**R:** Se responde que los paleo cauces urbanos están bien mapeados y que también hay reglas para su manejo por parte de los colonos. (directivas de la cooperativa en la ciudad), pero que en el área rural no hace falta porque hay menos población y actividades.

**P:** Se pregunta por las posibilidades de **Turismo en Filadelfia**.

**R:** No hay suficiente demanda para invertir en ofertas. La demanda son pasajeros por pocos días y no dejan plata para justificar inversiones. Hay algunas medidas con baja inversión que se podrían tomar para facilitar el turismo, como el caso de sitios que ya tienen infraestructura. Pero falta esperar el mejor estado de las rutas. Se pone de ejemplo Campo i que es una estancia toda equipada. Se comenta que la ciudad de Filadelfia tiene guías de

turismo, hoteles, restaurantes y los mejores museos con los diferentes temas (historia, fauna y flora del chaco Central), pero que todavía no se ve el turismo como negocio. Faltan algunos ajustes como el estado de las rutas, que los museos estén abiertos los fines de semana

**P:** Se pregunta por la ubicación de la **ruta bioceánica**

**R:** El director de planificación de la Municipalidad responde que actualmente pasa por el sur pero que la idea definitiva va a pasar por el norte.

**P:** Se preguntó sobre que se puede hacer para la protección de los bosques y si la municipalidad no compraría grandes propiedades boscosas para hacer parque y conservar el ambiente ahora que están baratos los lotes

**R:** Se responde que el POUT puede fijar las zonas de protección ambiental y sobre todo aquellas que tengan agua y bosques, pero la idea es que los que mejor cuidan son los privados y el POUT le fija restricciones para su uso y protección.

Abbate habla de la ley 3001 de valoración y retribución de los servicios ambientales que puede eximirle de impuestos a los propietarios del bien ambiental que están en terrenos destinados a conservación.

**P:** Se pregunta por la posibilidad de tener un funcionamiento acordado con las otras colonias y ciudades del chaco Central (Neuland, Loma Plata, Mcal Estigarribia)

**R:** dicen que no piensan la región como una gran ciudad, pero sí que ya hay ejemplos de que las 3 colonias pusieron un solo Instituto de Formación docente, de formación agrícola y formación doméstica y no les gusta que todo se centralice en Filadelfia, el Palacio de Justicia, la Gobernación y hasta se quiere construir un Aeropuerto cuando Mcal Estigarribia tiene otro

#### **PROBLEMAS CRITICOS DE FILADELFIA DICHS POR LOS MIEMBROS DE LA COOPERATIVA**

- Convivencia
- Agua pluvial de lluvia y sobre todo en las calles, se necesita calles a todotiempo.
- Polvo y tráfico intenso que genera más polvo. Se habla de las diferencias y ventajas entre el empedrado, el asfalto y el cementado. El Director de Planificación de la Municipalidad dice que se hizo un análisis comparativo y el cementado es el mejor para Filadelfia. pero que el sistema previsto a hacer próximamente es el asfaltado.
- Falta fomento a las industrias y comercios. para que los que vengan también sean emprendedores con plata para invertir y no solamente para empleados.
- TENSION entre el EMPLEO Y DESEMPLEO. Se piensa que, en el futuro, la ciudad debe ser abierta a empresarios industriales para que los inmigrantes que vienen no sean solo para ser empleados, sino para que vengan con inversiones importantes, porque ahora si no lo hacen los menonitas no hace nadie y cada vez vienen más gente.
- Que los indígenas se queden hacinados en sus pequeños territorios y se vendan grandes propiedades hacia el sur y eso no está bien. Pero tampoco se puede ampliar las comunidades indígenas con el status actual. Al principio solo estaban los Enhet y después vivieron los Nivacles y al igual que los menonitas, ellos migraron para buscar un futuro mejor.

#### **SUGERENCIAS**

- **VISION DE LA COOPERATIVA:** EXTENDER LA CIUDAD HACIA EL SUR MANTENIENDO EL NORTE ASI COMO ESTA.
- Se habla de la idea de hacer 2 circunvalarías, una más urbana para vehículos livianos y otra

más alejada para vehículos pesados.

- La idea de transformar la parte sur de la ciudad, donde se expandan los barrios donde haya indígenas, paraguayos, menonitas y sean barrios multiétnicos.

Se pregunta acerca de que lo que es el POUT y con qué plata se van a ejecutar las obras y se aclara que el POUT no es una obra sino un plan que tiene un listado de obras y que la financiación de las obras se buscara después.

Siendo las 10 y 40 se termina la reunión.

PENDIENTES PARA LA 2 parte de la 2 reunión o podemos llamarle 3 REUNION CON LA COOPERATIVA

- Baldíos urbanos y sistema de transferencia a otras personas, familiares o no.
- Cuáles son los problemas de convivencia
- Cómo se cobra el agua y la luz
- Recolección de basura, ¿solo se encarga la Municipalidad?

## I.2. Registro fotográfico



### I.3. Lista de participantes




**Nombre de la Reunión:** MIEMBROS DE LA COOPERATIVA FERREHA  
**Lugar:** SALÓN DE REUNIONES UUVI CIPACUCCI **Fecha:** 03-08-2020 **Hora:** 8:00

Financiado por el Gobierno de los Estados Unidos de América a través de los recursos de USAID, USAID Office of Economic Growth, Trade and Entrepreneurship (OTTE), el Centro de Desarrollo de Negocios, el Departamento de Agricultura, el Departamento de Comercio, el Departamento de Energía y el Departamento de Justicia. El contenido de esta publicación no representa necesariamente las opiniones de USAID, el Gobierno de los Estados Unidos o el Departamento de Comercio, el Departamento de Energía y el Departamento de Justicia. El contenido de esta publicación es el de los autores y no necesariamente el de USAID.

Nº	Nombre y apellido	SEXO		Nro. Cédula	Institución/Organización	Correo electrónico o Nro. Teléfono	Firma
		F	M				
1	Hilario			2120.080	Empresario		
2	Frank Adan Klauer	X		803739	C.V.B.C. BL	frank.klauer@gmail.com	
3	Natalia Diaz		X	5.371.118	Arquitecta (Cremiera)		
4	Randolf Penner	X		2320.865	ATF Agromensura	randypenner4@gmail.com	
5	Hedwig Ecker	X		3000.236	Rudas Coop Ferret	hedwig.ecker@ferret.com	
6	Arvid Buschmann	X		804.000	COOPERATIVA FERREHA	arvid.buschmann@ferreha.com	
7	Diego Abaste	X		332640	GEAM	diego.abaste@geam.org	
8	Nicolas Gami	X			GEAM	nicolasgami@gmail.com	
9	Ferdinand Weber	X		1047097	Coop Ferretum	ferdinand.weber@ferretum.com	
10							
11							
12							
13							






