



# PODER LEGISLATIVO

LEY N° 4903

## DE PARQUES INDUSTRIALES

### EL CONGRESO DE LA NACION PARAGUAYA SANCIONA CON FUERZA DE LEY

**Artículo 1°.- Objeto.** La presente Ley tiene por objeto establecer el marco regulador de los parques industriales en cuanto a su creación, promoción, construcción y funcionamiento en armonía con el medio ambiente; así como fomentar su establecimiento y desarrollo mediante incentivos y otras ventajas, a fin de expandir la actividad industrial y contribuir con el progreso económico y social de la República.

**Artículo 2°.- Ambito de aplicación.** La presente Ley es aplicable a todo parque industrial que se instale dentro del territorio nacional.

**Artículo 3°.- Definición de Parque Industrial.** A los efectos de la presente Ley se denomina parque industrial a una fracción de terreno en condiciones adecuadas de ubicación, infraestructura, equipamientos y servicios comunes necesarios para el establecimiento y desarrollo de plantas industriales y sus servicios complementarios, cuyo funcionamiento fuera aprobado por la autoridad de aplicación.

**Artículo 4°.- Clasificación.** Los parques industriales podrán ser:

**I. Parques Industriales Oficiales.** Aquellos en los que la propiedad de las tierras y la construcción de la infraestructura básica están a cargo del Estado, la Gobernación o la Municipalidad, conjunta o separadamente.

**II. Parques Industriales Privados.** Aquellos en los que la adquisición de las tierras y la construcción de la infraestructura básica están a cargo exclusivamente de personas privadas.

**III. Parques Industriales Mixtos.** Aquellos en los que la adquisición de las tierras y/o la construcción de la infraestructura básica se realizan mediante el aporte de capital privado y público.

**Artículo 5°.- Otras clasificaciones.** La autoridad de aplicación podrá establecer otras clasificaciones adicionales de parques industriales, que juzgue conveniente para mejorar la organización, el funcionamiento, la distribución territorial y el control de los mismos.

**Artículo 6°.- Parques científicos y tecnológicos.** A los parques científicos y tecnológicos les serán aplicables las disposiciones establecidas por esta Ley, con las modificaciones y adaptaciones que considere pertinentes el Ministerio de Industria y Comercio. Se buscará fomentar su creación y desarrollo.

Toda reglamentación que realice la autoridad de aplicación respecto a los parques científicos y tecnológicos, se hará previo asesoramiento del Consejo Nacional de Ciencias y Tecnología (CONACYT).

**Artículo 7°.- Propiedad y otros derechos sobre parques industriales y sus parcelas.** Podrán ser propietarios de parques industriales las personas físicas o jurídicas, nacionales o extranjeras; el Estado, los Gobiernos Departamentales y las Municipalidades, en los términos establecidos en el Artículo 4° de la presente Ley.

PODER LEGISLATIVO

Pág. N° 2/6

LEY N° 4903

Los parques industriales también podrán constituirse, bajo el régimen de propiedad horizontal, pudiendo ser propietarios de una o más parcelas las personas o instituciones mencionadas.

En esa modalidad, el derecho de propiedad sobre las parcelas individuales así como el uso y administración de las áreas comunes se regirán por las disposiciones del Código Civil y la Ley Orgánica Municipal relativas a la propiedad por pisos y departamentos, por las normas reglamentarias que establezca la autoridad de aplicación y el reglamento de copropiedad.

La autoridad de aplicación, a fin de fomentar la actividad industrial y preservar el buen funcionamiento de los parques industriales, podrá reglamentar los requisitos, formalidades, términos y condiciones a los que deberán ajustarse los contratos de usufructo, locación, comodato u otra forma de cesión de uso de las parcelas.

**Artículo 8°.- Ubicación de los parques industriales:** Las Municipalidades con la colaboración de la Secretaría del Ambiente (SEAM), el Servicio Nacional de Catastro y el Ministerio de Industria y Comercio; dentro de su Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, establecerán las zonas adecuadas para la instalación de parques industriales, previendo el acceso a los servicios públicos y a las vías de comunicación con los centros urbanos, así como otras condiciones que establezcan la reglamentación que dicte la autoridad de aplicación.

Las zonas se fijarán con criterios amplios de promoción a la actividad industrial y en base a normas objetivas de protección ambiental.

Dentro de las áreas urbanas, las Municipalidades podrán permitir la instalación de industrias calificadas inocuas por la autoridad de aplicación, si ellas cumplen las normas de higiene, seguridad y convivencia establecidas por las ordenanzas municipales y otras disposiciones pertinentes.

**Artículo 9°.- Autorización.** La autorización para la creación, instalación y construcción de los parques industriales en todo el territorio nacional, será otorgada únicamente por el Ministerio de Industria y Comercio.

Los parques industriales solo podrán ser instalados en las zonas fijadas para el efecto por las Municipalidades. Para la instalación de industrias calificadas inocuas, se estará a lo establecido en el último párrafo del artículo anterior.

**Artículo 10.- Infraestructura básica.** Solo podrá autorizarse el funcionamiento de parques industriales que cuenten con la siguiente infraestructura básica:

- a) Caminos internos, franja de seguridad y veredas aptas para el destino del predio, igualmente caminos de acceso al sistema de transporte nacional que permitan un tránsito seguro y fluido;
- b) Energía suficiente y adecuada a las necesidades de las industrias que se instalen dentro del parque industrial;
- c) Agua en cantidad suficiente para las necesidades del parque y para el mantenimiento de la calidad del medio ambiente;
- d) Sistemas básicos de telecomunicaciones;
- e) Sistema de tratamiento y disposición adecuada de residuos;

**PODER LEGISLATIVO**

Pág. N° 3/6

**LEY N° 4903**

- f) Galpones o depósitos de dimensiones apropiadas;
- g) Sistema de prevención y combate de incendios; y,
- h) Areas verdes.

La autoridad de aplicación reglamentará los requisitos establecidos en los literales del presente artículo, quedando habilitado a agregar otros que considere indispensables para la habilitación.

**Artículo 11.- Trámites y documentos necesarios para la autorización.** Conforme lo establezca la reglamentación correspondiente los interesados en crear, instalar y construir un parque industrial, deberán justificar ante la autoridad de aplicación:

- a) La propiedad del inmueble u otro derecho que le permita disponer de él, así como que dicho inmueble se encuentra dentro del área permitida conforme al Artículo 7° de esta Ley;
- b) La descripción detallada del proyecto, tipo de industrias a desarrollarse en el lugar, delimitación de las parcelas destinadas a las instalaciones industriales, a bosques o zonas arborizadas, las áreas comunes, la infraestructura y servicio; sistema de tratamiento y eliminación de desechos; plan de protección y manejo de las aguas y de otros recursos naturales; condiciones de venta, locación o arrendamiento de las parcelas; plazos y cronogramas de construcción;
- c) Estudio económico de factibilidad y rentabilidad del proyecto, así como las repercusiones en la población cercana y local;
- d) Evaluación del impacto ambiental debidamente aprobado con la correspondiente declaración de impacto ambiental;
- e) Reglamento de administración o en su caso de copropiedad; y,
- f) Toda información o documentación que fuese requerida por el reglamento correspondiente que acredite el cumplimiento de las normas legales pertinentes y la conveniencia del proyecto.

**Artículo 12.- Reglas de organización, administración y representación.** La organización, administración y representación de los parques industriales, se regirá por las normas generales que establezca la autoridad de aplicación y por el reglamento de administración presentado por los promotores, aprobado en su caso, por los copropietarios conforme a las disposiciones del Código Civil relativas a la propiedad por piso o departamento.

**Artículo 13.- Fiscalización. Instalación de plantas industriales. Ampliación y modificación.** La ejecución del proyecto será fiscalizada por la autoridad de aplicación. Los promotores y copropietarios son responsables directos de la ejecución del parque industrial conforme al proyecto y cronograma aprobados, así como del cumplimiento de las normas legales pertinentes.

Toda industria o planta industrial que pretenda instalarse o alojarse en el parque, deberá corresponder al proyecto aprobado y ser previamente autorizada.

Toda ampliación o modificación del parque industrial y su proyecto, deberá también ser previamente autorizada.

**PODER LEGISLATIVO**

Pág. N° 4/6

**LEY N° 4903**

**Artículo 14.- Obligaciones de los responsables de parques industriales.** Los propietarios y otros responsables de parques industriales y de las empresas asentadas en ellos, deberán cumplir estrictamente las normas nacionales.

En la medida de lo posible, se dará preferencia a la mano de obra local y particularmente la del municipio donde se ubican, en las proporciones establecidas por el reglamento que dicte la autoridad de aplicación, según la categoría del parque y la naturaleza de la actividad. Además, las industrias deberán ofrecer capacitación permanente a su personal.

**Artículo 15.- Deber de las instituciones públicas de colaborar para el funcionamiento de los parques industriales.** El Estado, las empresas públicas proveedoras de servicios, los Gobiernos Departamentales y las Municipalidades, dentro del ámbito de su competencia, garantizarán y velarán por la provisión permanente y adecuada de los servicios básicos necesarios para el funcionamiento de los parques industriales.

La construcción y el mantenimiento de los caminos y otras vías de acceso, estará a cargo del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones.

La Administración Nacional de Electricidad (ANDE) proveerá energía eléctrica en cantidad y calidad adecuada a las necesidades de consumo contempladas en el proyecto.

Asimismo, se fijarán tarifas preferenciales por prestación de servicios públicos, especialmente en cuanto al suministro de energía eléctrica cuando se tratase de industrias electrointensivas.

La Secretaría del Ambiente (SEAM) y las Municipalidades deberán implementar medidas que agilicen y simplifiquen los trámites para la obtención de los documentos exigidos.

**Artículo 16.- Incentivos fiscales.** Sin perjuicio de las ventajas que ofrecen la Ley N° 60/90 del 26 de marzo de 1991 "QUE APRUEBA, CON MODIFICACIONES, EL DECRETO-LEY N° 27, DE FECHA 31 DE MARZO DE 1990, 'POR EL CUAL SE MODIFICA Y AMPLIA EL DECRETO-LEY N° 19, DE FECHA 28 DE ABRIL DE 1989 'QUE ESTABLECE EL REGIMEN DE INCENTIVOS FISCALES PARA LA INVERSION DE CAPITAL DE ORIGEN NACIONAL Y EXTRANJERO", la Ley N° 1064/97 "DE LA INDUSTRIA MAQUILADORA DE EXPORTACION", la Ley N° 4427/12 "QUE ESTABLECE INCENTIVOS PARA LA PRODUCCION, DESARROLLO O ENSAMBLAJE DE BIENES DE ALTA TECNOLOGIA", sus modificaciones y otras Leyes de fomento en materia tributaria; los parques industriales y las industrias instaladas en ellos, que se ajusten a la presente Ley y sus normas reglamentarias, gozarán de los siguientes incentivos fiscales:

a) Reducción del porcentaje del impuesto inmobiliario que le acuerde el municipio afectado.

b) Disminución del porcentaje de los impuestos municipales a la construcción, fraccionamiento, edificio y de transferencia de inmuebles que le acuerden los respectivos municipios en los que se asienten los parques industriales.

c) Reducción del 50% (cincuenta por ciento) sobre la patente industrial que deba abonarse a la Municipalidad.

d) Exoneración del 100% (cien por ciento) sobre el Impuesto al Valor Agregado (IVA) por arrendamiento de parcelas o plantas industriales alojadas en los parques.

Los beneficios otorgados en este artículo, se suspenderán o perderán, en casos de faltas graves debidamente comprobadas.

**LEY N° 4903**

**Artículo 17.- Parques Industriales Oficiales.** El Estado, los Gobiernos Departamentales y las Municipalidades quedan autorizados a desarrollar parques industriales, y a tales efectos, respetando la normativa legal vigente; podrán adquirir inmuebles, fraccionarlos, darlos en locación o vender las parcelas, y realizar los actos necesarios para la adecuada administración y desarrollo del parque industrial.

Por Ley de la Nación, podrá también afectarse a proyectos de parques industriales oficiales los bienes del dominio público o privado del Estado y bienes del dominio público municipal. Por su parte, las Municipalidades con aprobación de sus Juntas, podrán destinar inmuebles de su dominio privado, para tales efectos.

Igualmente, se podrá concesionar a personas especializadas, la administración, explotación y desarrollo de parques industriales oficiales.

**Artículo 18.- Locación de parcelas en Parques Industriales Oficiales y Mixtos.** Los contratos de locación de parcelas en parques industriales oficiales y mixtos se regirán por las siguientes normas:

a) La selección de los contratistas se realizará mediante los procedimientos legales y administrativos pertinentes, respetando los principios de igualdad y supremacía del interés general. Serán adjudicados aquellos interesados que acrediten solvencia moral, capacidad técnica y económica, y cuyos proyectos revistan mayor inversión y trascendencia a la comunidad, respeten el medio ambiente y produzcan beneficios para el país y el entorno local.

b) El locatario deberá realizar las obras edilicias de la planta e iniciar las actividades comprometidas, conforme al cronograma presentado, autorizando el retraso de las mismas por un plazo máximo de 6 (seis) meses, superado este plazo se rescindirá el contrato respectivo.

c) El cumplimiento cabal del contrato y de las normas legales pertinentes, dará derecho al locatario a que se le renueve el contrato por un plazo igual, y si fuera legalmente admisible, a adquirir mediante compra la parcela arrendada.

**Artículo 19.- Autoridad de aplicación.** El Ministerio de Industria y Comercio es la autoridad de aplicación de la presente Ley.

**Artículo 20.- Atribuciones de la Autoridad de Aplicación.** Son deberes y atribuciones de la Autoridad de Aplicación:

a) Reglamentar la presente Ley, estableciendo las normas necesarias para su cumplimiento;

b) Autorizar la creación, la instalación y el desarrollo de los parques industriales y de las industrias alojadas en ellos;

c) Coordinación con otros órganos del Estado, empresas públicas, Gobiernos y órganos departamentales y municipales; las medidas legales de fomento para parques industriales;

d) Controlar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Ley y sus reglamentos por parte de los parques industriales;

e) Establecer el reglamento disciplinario, el cual tipificará las conductas que constituyan faltas a la Ley, determinará las sanciones correspondientes según su gravedad y dispondrá el procedimiento administrativo.

f) Investigar, advertir y/o sancionar a los infractores, según el reglamento disciplinario;

PODER LEGISLATIVO

Pág. N° 6/6

LEY N° 4903

g) Organizar, dirigir y administrar el Registro de Parques Industriales, ajustándose a las normas legales y a las técnicas registrales; y,

h) Los demás deberes y atribuciones que se mencionan en esta Ley.

**Artículo 21.- Del Registro de Parques Industriales.** Créase un Registro de Parques Industriales que tiene por finalidad mantener completa y actualizada la información y documentación relativa a los parques industriales de todo el país. La autoridad de aplicación reglamentará el funcionamiento del Registro.

**Artículo 22.- Tasas.** El Ministerio de Industria y Comercio percibirá tasas por los servicios de verificación, autorización, inscripción y certificación prestados conforme a la presente Ley.

El Poder Ejecutivo establecerá mediante decreto los montos correspondientes, los cuales serán proporcionales a la envergadura del servicio y no superarán el 0,1% (cero coma uno por ciento) del valor del proyecto del que se trata.

**Artículo 23.- Disposición transitoria.** Hasta tanto se organice la oficina técnica correspondiente, el Ministerio de Industria y Comercio asignará los recursos humanos, muebles y otros disponibles, para la atención de los asuntos relativos a los parques industriales y a la presente Ley.

Los parques en funcionamiento y legalmente habilitados deberán adecuar sus instalaciones a los presupuestos establecidos en la presente Ley.

**Artículo 24.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.**

Aprobado el Proyecto de Ley por la Honorable Cámara de Senadores, a **siete días del mes de marzo del año dos mil trece**, quedando sancionado el mismo, por la Honorable Cámara de Diputados, a **tres días del mes de abril del año dos mil trece**, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 207 numeral 1) de la Constitución Nacional.

  
**Víctor Alcides Bogado González**

Presidente

H. Cámara de Diputados

  
**Jorge Oviedo Matto**

Presidente

H. Cámara de Senadores

  
**Atilio Penayo Ortega**  
Secretario Parlamentario

  
**Mario Cano Yegros**  
Secretario Parlamentario

Asunción, *22* de *abril* de 2013

Téngase por Ley de la República, publíquese e insértese en el Registro Oficial.

  
El Presidente de la República

**Luis Federico Franco Gómez**

  
**Diego Zavala**  
Ministro de Industria y Comercio