



Servicios Jurídicos Especializados para el Sector Inmobiliario en el Paraguay

Qué hacemos

Acompañamos a desarrolladores, inversionistas y empresas del sector inmobiliario en todas las etapas de sus proyectos, desde la adquisición del terreno hasta la venta final de unidades.

Combinamos conocimiento técnico, visión estratégica y experiencia en proyectos de gran escala, estructurando inversiones seguras, eficientes y ajustadas a la normativa local e internacional.





**Nuestros servicios
especializados para el mercado
inmobiliario**



Estructuración de proyectos inmobiliarios

Asesoramos en la planificación y puesta en marcha de proyectos inmobiliarios, diseñando estructuras legales sólidas y adaptadas a cada modelo de negocio.

1

- ✓ Constitución de **estructuras legales clave** como fideicomisos, sociedades para administración inmobiliaria, reglamentos de copropiedad y figuras afines.
- ✓ Redacción, negociación y acompañamiento en **contratos esenciales**: compraventas, asociaciones estratégicas y acuerdos con proveedores.
- ✓ Asesoría en modelos de **financiamiento público-privado** y estructuración de APPs.
- ✓ Visión estratégica del entorno normativo y competitivo para **anticipar riesgos y aprovechar oportunidades**.
- ✓ **Red de contactos** clave que facilita operaciones y acuerdos en el sector.

Asesoramiento en financiamiento

Acompañamos a nuestros clientes en la estructuración de esquemas de financiamiento que mejoran la rentabilidad de sus proyectos y garantizan el cumplimiento normativo, tanto a nivel local como internacional.

2

- ✓ Diseño de **estrategias financieras innovadoras**, alineadas con las mejores prácticas del mercado.
- ✓ Asistencia integral en la **obtención de créditos, financiamiento estructurado y emisiones de bonos** bajo marcos internacionales como Rule 144A y Reg. S.
- ✓ Análisis detallado de cada proyecto para **identificar las estructuras de financiamiento más adecuadas** según el sector, el riesgo y los objetivos del cliente.
- ✓ Optimización de costos financieros y **reducción de contingencias legales** asociadas a las operaciones de financiamiento.

Acompañamiento a inversionistas extranjeros

Asesoramos a quienes buscan invertir en Paraguay, ofreciendo un acompañamiento legal integral.

- ✓ Evaluamos la viabilidad legal y regulatoria de la inversión, identificando posibles riesgos y oportunidades.
- ✓ Asistimos en la constitución de estructuras jurídicas adecuadas para operar en el país, garantizando cumplimiento normativo y eficiencia operativa.
- ✓ Facilitamos el acceso a beneficios fiscales y aduaneros, como los previstos en la Ley N.º 60/90, que permiten optimizar costos y mejorar la rentabilidad del proyecto.

3

Gestión y operación

Acompañamos la etapa operativa de los proyectos con asesoría jurídica continua, enfocada en la prevención de conflictos.

- ✓ Brindamos soporte legal permanente para asegurar el cumplimiento de normas vigentes y acompañar los cambios regulatorios del sector.
- ✓ Intervenimos en la resolución de controversias mediante mecanismos alternativos como mediación y arbitraje y, cuando corresponde, litigios especializados.
- ✓ Identificamos riesgos legales de manera anticipada y asesoramos en el cumplimiento de normas ambientales, urbanísticas y de convivencia local.
- ✓ Asistimos en la relación con contratistas, proveedores y comunidades, minimizando contingencias legales y fortaleciendo la sostenibilidad del proyecto.

4



Sectores que confían en nuestro asesoramiento

Contamos con una amplia trayectoria asesorando a clientes de distintos perfiles dentro del sector inmobiliario.



Estos son algunos de los rubros en los que brindamos acompañamiento:

Barrios cerrados y condominios residenciales

Estructuración jurídica integral para proyectos habitacionales de gran escala, incluyendo fideicomisos y reglamentos de copropiedad.



Centros logísticos e industriales

Asesoría legal en el desarrollo, habilitación y operación de complejos logísticos e infraestructuras industriales.



Hotelería y turismo

Acompañamiento a cadenas internacionales en todas las etapas del proceso, incluyendo la adquisición del inmueble, la obtención de beneficios fiscales y regulatorios, etc.





Parques corporativos y oficinas premium

Diseño de estructuras jurídicas para desarrollos de oficinas clase A, con múltiples actores y modelos de financiamiento mixto.



Centros comerciales y retail

Asistencia en la expansión de operadores regionales y locales, abarcando contratos, licencias y cumplimiento de normativas municipales.



Inversión extranjera en real estate

Estructuración legal y regulatoria de operaciones para capitales internacionales que ingresan al mercado paraguayo.





Casos de éxito



Nuestra trayectoria incluye el asesoramiento legal en algunos de los desarrollos inmobiliarios más relevantes del país.

Hemos intervenido en proyectos de gran escala, operaciones complejas y licitaciones estratégicas que representan más de **USD 2.000 millones en inversión en Asunción** y otras regiones del país



A continuación, algunos de los hitos más representativos:

Alcoenergy, Automaq, Chacobras, Energías del Paraguay, Green Efficiency

Asesoramiento a Investor Fiduciaria S.A.E.C.A. en el diseño y estructuración de múltiples negocios fiduciarios para la administración y financiamiento de proyectos inmobiliarios en Paraguay.

AGB Constructora S.A.

Asistencia jurídica diaria en la redacción y negociación de sus contratos de obra. **(En curso)**

Residencia San José – Luque

Redacción de los pliegos de licitación para la construcción y equipamiento del proyecto, facilitando su ejecución a través de una licitación privada. **(2016)**



Hotel Esplendor Asunción, Hotel Dazzler Asunción, Palacio de los Patos 1 y 2

Elaboración de pliegos de licitación y documentación complementaria, en conjunto con Estudio Sigal (Argentina), para estos desarrollos hoteleros y residenciales.
(2013 – en curso)

Voyant Carmelitas

Redacción de documentos de licitación y documentación complementaria para un edificio residencial de nueve pisos. **(2015)**

Fábrica Social

Asesoría sobre el marco regulatorio aplicable a su modelo de casas móviles, con foco en acceso a la vivienda para personas de bajos recursos. **(2020)**

A background image featuring a close-up of a silver pen resting on a document with financial charts and bar graphs. To the right, there are several stacks of coins. A dark blue rounded rectangle is overlaid on the bottom left of the image, containing the text '¿Por qué Gross Brown?'.

¿Por qué Gross Brown?



Elegir a Gross Brown es contar con un estudio jurídico con visión estratégica, experiencia comprobada y un enfoque especializado en las necesidades del negocio inmobiliario.

Experiencia concreta en estructuración de proyectos inmobiliarios

Hemos acompañado algunos de los proyectos más relevantes del país, participando en transacciones que representan más de USD 2.000 millones de inversión.

Nuestra trayectoria nos permite anticipar obstáculos y facilitar procesos, incluso en operaciones de alta complejidad.

Asesoría que minimiza riesgos regulatorios y reputacionales

A través de GB Consulting, nuestra firma hermana, ofrecemos servicios avanzados en cumplimiento normativo, prevención de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo.

Acompañamos a nuestros clientes en el cumplimiento de los más altos estándares regulatorios y en el diseño de estrategias ESG sólidas.

Soluciones jurídicas pensadas para cada etapa del proyecto

Nuestro equipo combina distintas especialidades jurídicas que se articulan de forma coordinada: derecho corporativo, contractual, tributario, financiero, urbanístico y regulatorio.

Esto nos permite abordar cada proyecto en su totalidad, sin perder de vista su contexto y objetivos.



Respaldo de clientes y reconocimientos a nivel local e internacional

Hemos sido destacados de forma consistente por rankings como Chambers & Partners y The Legal 500 por nuestra excelencia.

Nuestro trabajo ha impactado en operaciones clave tanto a nivel local como internacional.

Conocimiento del entorno local y de las exigencias globales

Contamos con un equipo de profesionales con formación y trayectoria en mercados internacionales.

En 2024 abrimos oficina en Madrid para reforzar nuestro alcance global y acompañar más de cerca a clientes con operaciones transfronterizas. Somos referentes en el aterrizaje jurídico de proyectos extranjeros en Paraguay.

Visión estratégica para integrar negocio y regulación

Abarcamos todas las etapas del ciclo inmobiliario: desde la concepción del proyecto, su financiamiento y estructuración legal, hasta su operación y eventual cierre.

Nuestra fortaleza está en conectar las distintas áreas del derecho y del negocio con una lógica común.



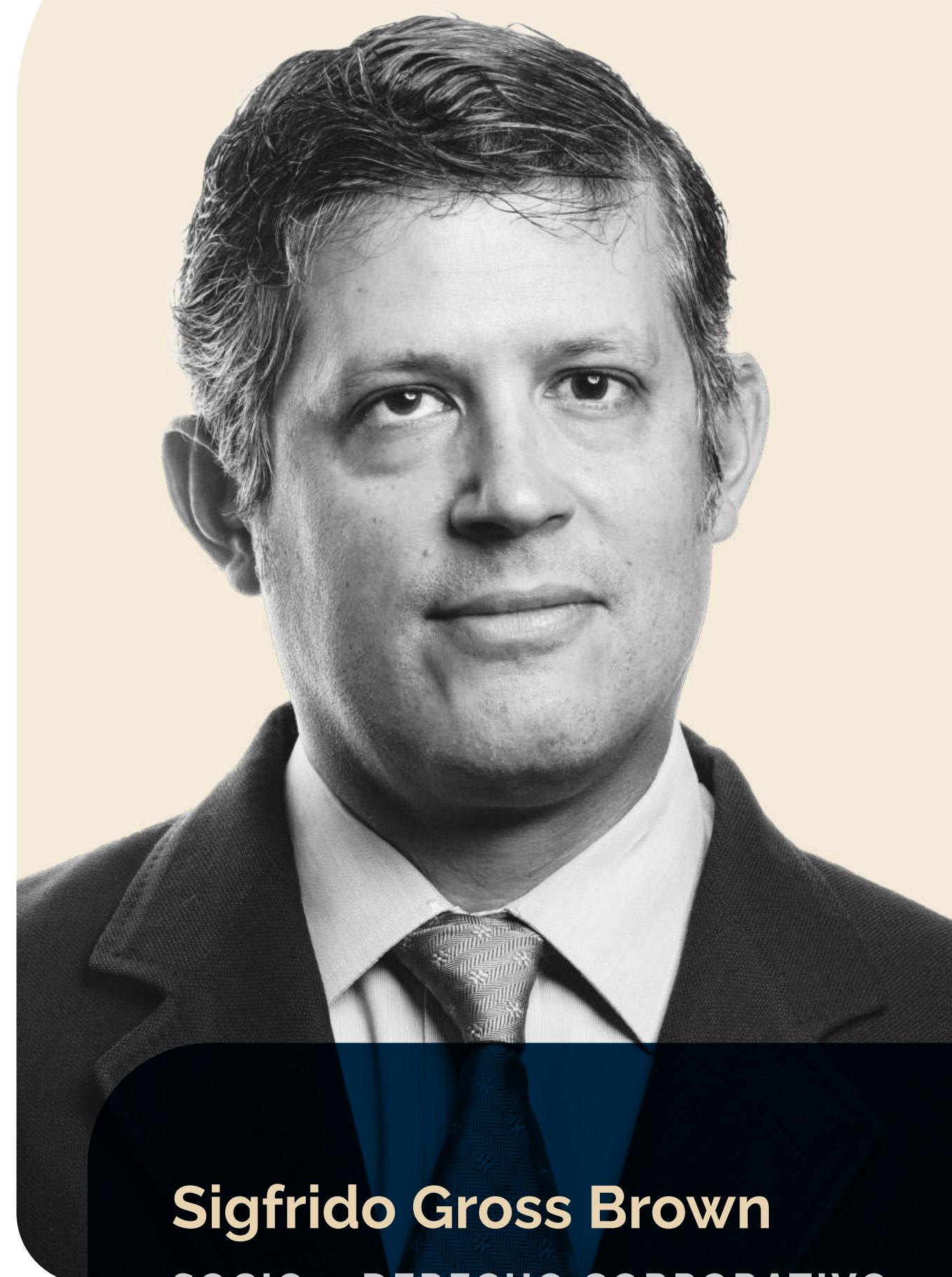
Nuestro equipo



Los proyectos inmobiliarios complejos requieren no solo conocimiento técnico, sino también experiencia práctica, criterio estratégico y capacidad de negociación.

A continuación, estos son los profesionales que lideran el trabajo del estudio en el sector:





Sigfrido Gross Brown

**SOCIO – DERECHO CORPORATIVO
Y FINANCIERO**

Sigfrido lidera las áreas de derecho corporativo y financiero de la firma. Cuenta con una destacada trayectoria internacional: trabajó durante 10 años en Estados Unidos y España en firmas de primer nivel como Shearman & Sterling LLP (Nueva York) y Freshfields Bruckhaus Deringer LLP (Barcelona).

Tiene amplia experiencia en procesos de compraventa de empresas, especialmente en transacciones cross-border y procesos competitivos. Además, asesora de forma regular a deudores y prestamistas en contratos de crédito, reestructuraciones de deuda e instrumentos financieros complejos.

Como abogado senior en firmas internacionales, ha liderado equipos en operaciones transfronterizas de alto nivel.

Formación:

- Abogado egresado con honores de la Universidad Católica de Asunción (1999).
- Master en Derecho (LL.M.) – Harvard Law School, Estados Unidos (2001).

Habilitaciones profesionales:

- Paraguay.
- Estado de Nueva York (EE. UU.).
- Reino de España (Ilustre Colegio de Abogados de Barcelona).

Idiomas:

- Español e inglés fluidos

Sigfrido asesoró recientemente a:

SUDAMERIS



BBVA

telepizza

ufinet

- Sudameris Bank S.A.E.C.A. en la fusión por absorción con Banco Regional S.A.E.C.A., que dio origen a la entidad bancaria más grande del Paraguay.
- Compañía Cervecerías Unidas S.A. y Sudameris Bank S.A. en la reestructuración accionaria de las empresas Bebidas del Paraguay S.A. y Distribuidora del Paraguay S.A.
- Banco BBVA en la venta del 100% de sus acciones en BBVA Paraguay al Banco GNB por un total de USD 270 millones.
- Telepizza S.A.U. en la adquisición de activos y joint venture con una cadena gastronómica local.
- Ufinet S.L. en la constitución de una empresa en Paraguay para la adquisición de activos de la principal empresa local de soluciones informáticas y tendido de fibra óptica.
- Ufinet S.L. en la reestructuración de las empresas del grupo Cinven.

Sigfrido asesoró recientemente a:



- Southern Cross en la compra de una empresa paraguaya de transporte fluvial.
- BASF en la adquisición de activos de Bayer, en el marco de la operación global de compra de Monsanto por parte de Bayer.
- Cofco International en la compra de silos de almacenamiento de granos a Baelpa Paraguay.
- SBA Communications en el proceso competitivo de adquisición de torres de telecomunicaciones de Tigo Paraguay S.A.
- Compañía Cervecerías Unidas S.A. (CCU) en la adquisición de parte del paquete accionario de Bebidas del Paraguay S.A. y Distribuidora del Paraguay S.A.



Pablo Debuchy

**SOCIO – DERECHO
CORPORATIVO, BANCARIO,
ADMINISTRATIVO Y ARBITRAJE**

Pablo cuenta con amplia experiencia en derecho corporativo, bancario, fusiones y adquisiciones, contratos, arbitraje, derecho internacional, administrativo y procesal.

Su trayectoria combina una sólida carrera en el sector privado —que inició como paralegal en 2005— con experiencia en la función pública como Procurador Delegado de la Procuraduría General de la República (2014–2017), lo que le brinda una comprensión profunda del marco normativo paraguayo y del funcionamiento de las instituciones públicas.

Además de su práctica profesional, Pablo es docente y autor de artículos jurídicos con reconocimiento internacional.

Formación:

- Abogado con honores – Universidad Católica Nuestra Señora de la Asunción (2010).
- Master of Laws (LL.M.) in International Legal Practice – Instituto de Empresa, Madrid, España (2012).
- Certificate of European Studies – Instituto de Empresa, Madrid, España (2012).
- Diploma de Posgrado en Derecho Global – Fundación Getulio Vargas, São Paulo, Brasil (2012).
- Laureate of the Year Award – Academia Internacional de Arbitraje, París, Francia (2012).

Idiomas:

- Español e inglés fluidos
- Portugués y francés con nivel avanzado.

Pablo asesoró recientemente a:



- Banco Itaú Paraguay y Coöperatieve Rabobank U.A. como estructuradores y colocadores en un financiamiento sindicado internacional por USD 125.000.000 (2024).
- UENO Bank S.A. en un préstamo contratado con BID Invest por Gs. 150.000.000.000 (2024).
- Bank of America Securities, Inc. como estructurador, y Bank of America, N.A., junto con otras entidades financieras, como prestamistas en un financiamiento sindicado de USD 81.000.000 otorgado a Frigorífico Concepción S.A. y su subsidiaria BFC-USA LLC (2024).
- Asesoría a UENO Bank S.A. y Visión Banco S.A.E.C.A. en su proceso de fusión aprobado por el Banco Central del Paraguay (2024).
- Sudameris Bank S.A.E.C.A. en la fusión por absorción con Banco Regional S.A.E.C.A., formando la mayor entidad bancaria del país (2023).

Pablo asesoró recientemente a:



- Asesoría a Itaú BBA como arranger y prestamista en el proyecto de diseño y construcción de la Avenida Costanera Sur de Asunción, bajo el régimen de la Ley N.º 5074/13 (2021).
- MIGA (Organismo Multilateral de Garantía de Inversiones) como prestamista, junto con Citibank N.A. como agente y coordinador, y Commerzbank AG como coordinador y prestamista, en un préstamo de USD 100 millones al Banco Nacional de Fomento (2021).
- BBVA España en la venta de su filial paraguaya a GNB Paraguay S.A. por USD 270 millones (2021).
- Goldman Sachs como coordinador en el financiamiento a largo plazo del proyecto de Alianza Público-Privada para la construcción, remodelación, administración y operación de las Rutas 2 y 7, incluyendo una emisión de bonos por USD 458 millones bajo Reg S / Rule 144A (2019).



Franco Boccia

**ASOCIADO – DERECHO
CORPORATIVO E INMOBILIARIO**

Franco tiene experiencia trabajando en derecho corporativo, bancario, financiero, seguros, contratos, derecho inmobiliario y financiación inmobiliaria, protección de datos y ciberseguridad, derecho laboral, derecho ambiental, compliance, derecho societario y gobierno corporativo, derecho deportivo, litigios civiles, mercantiles y administrativos y resolución de conflictos.

Ha asesorado a empresas nacionales e internacionales, tanto desde el interior de sus departamentos jurídicos como como asesor externo.

También ha formado parte de varios despachos de abogados nacionales e internacionales, incluyendo una etapa en el área de derecho inmobiliario y financiación inmobiliaria de Roca Junyent, en España.

En Paraguay, ha participado en proyectos relevantes como asesor legal de Terminal Occidental S.A. y del Club Olimpia, aportando su conocimiento en operaciones complejas vinculadas al sector inmobiliario y corporativo.

Formación:

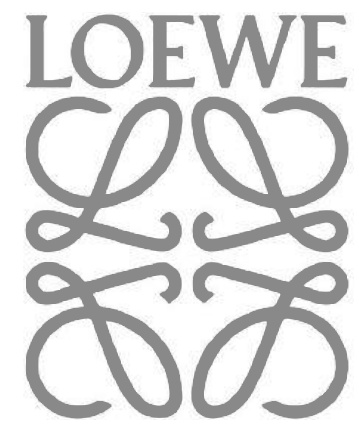
- Abogado con honores – Universidad Nacional de Asunción
- LL.M. en Derecho Internacional y Abogacía – ISDE, Madrid, España (Mejor alumno de su promoción)

Idiomas:

- Español e inglés fluidos

Franco asesoró recientemente a:

BSabadell



- Banco Sabadell, en la compraventa de inmuebles considerados como negocio autónomo para el desarrollo de un proyecto de vivienda colectiva.
- Loewe Manufacturas, en la licitación pública de compraventa con obligación de desarrollo de inmuebles para el proyecto Tecnogetafe, en Getafe, España.
- Comunidad Autónoma de Madrid, en la elaboración de un dictamen jurídico sobre la posible inconstitucionalidad de un proyecto de ley que regulaba viviendas destinadas al turismo en dicha región

¿Te interesa conocer cómo podemos apoyar el éxito de tu proyecto inmobiliario en Paraguay?



Nuestro equipo está disponible para brindarte un asesoramiento jurídico integral y estratégico, adaptado a las particularidades del sector.

Contacto directo

- Pablo Debuchy (pdebuchy@grossbrown.com.py)
- Franco Boccia (fboccia@grossbrown.com.py)



+595 21 444 426



Gross Brown





ANEXO **¿Por qué Paraguay?**





Paraguay se ha consolidado como un destino estratégico para la inversión inmobiliaria en América del Sur, gracias a su crecimiento económico sostenido, su estabilidad macroeconómica y un entorno fiscal competitivo.

Crecimiento del PIB

Promedio anual del 4,5 % en los últimos 15 años.

Baja carga impositiva:

Promedio anual del 4,5 % en los últimos 15 años.

Estabilidad jurídica

Leyes que protegen la inversión nacional y extranjera.

Ubicación estratégica

Acceso privilegiado al Mercosur y acuerdos comerciales que facilitan importaciones y exportaciones.

A esto se suman regímenes especiales e incentivos fiscales que favorecen proyectos de gran escala y alianzas público-privadas.



ANEXO **¿Por qué Paraguay?**



1

Ingreso al mercado paraguayo

¿Puede una persona extranjera invertir en inmuebles en Paraguay?

Sí. Cualquier persona física o jurídica puede adquirir propiedades, sin necesidad de residencia local (salvo en zonas de frontera, donde existen restricciones). Las inversiones pueden canalizarse directamente o mediante sociedades como S.A. o EAS, que permiten optimizar la planificación fiscal y patrimonial.

¿Qué herramientas legales se utilizan para proyectos inmobiliarios?

Son comunes la constitución de sociedades, los fideicomisos inmobiliarios y las asociaciones estratégicas con desarrolladores locales. Cada figura aporta diferentes niveles de protección, transparencia y eficiencia tributaria

¿Cuánto tarda el registro de una propiedad a nombre del comprador?

El proceso puede demorar entre 60 y 90 días, dependiendo de la complejidad del caso y la documentación presentada.

2

Aspectos fiscales y costos

¿Qué impuestos aplican a la inversión inmobiliaria?

- **IVA:** 10 % para inmuebles nuevos o en desarrollo. Las propiedades usadas generalmente no tributan este impuesto.
- **Impuesto a la Renta Empresarial (IRE):** 10 % para residentes fiscales. Retenciones entre 8 % y 15 % para no residentes, según el tipo de ingreso.
- **Impuesto a la Distribución de Utilidades (IDU):** 8 % para residentes y 15 % para no residentes.
- **Impuesto inmobiliario:** anual, determinado por cada municipio según la ubicación y valor del inmueble

¿Qué costos adicionales debe prever el comprador?

- Honorarios de escribano público.
- Tasas registrales e inscripción.
- Comisiones inmobiliarias (si corresponde).
- Costos de due diligence legal y técnica.

3

Incentivos fiscales a la inversión

Ley N° 60/90

Exonera IVA, aranceles e impuestos municipales en la importación y adquisición de bienes de capital destinados a proyectos productivos.

Régimen de Maquila (Ley N° 1.064/97):

Permite operar con un tributo único del 1 % sobre el valor agregado en Paraguay, ideal para exportaciones y procesos industriales.

Zonas Francas (Ley N° 523/95)

Ofrecen exoneraciones impositivas para operaciones dentro de zonas delimitadas para desarrollo comercial e industrial.

Ley de Parques Industriales (N° 4.903/2013):

Brinda beneficios como reducción de impuestos municipales y exoneración del IVA para arrendamientos industriales.

4

Financiamiento de proyectos

¿Qué opciones de financiamiento existen?

- **Bancos locales:** líneas de crédito específicas para la construcción y adquisición de viviendas.
- **Agencia Financiera de Desarrollo (AFD):** programas como PRODESI, destinados a desarrolladores con experiencia.
- **Fondos de inversión inmobiliaria:** como Lares I, permiten acceder a capital mediante emisión de participaciones.
- **Emisión de bonos:** bajo Reg. S o Rule 144A para atraer inversión internacional.
- **Asociaciones Público-Privadas (APP):** modelo para el desarrollo conjunto de infraestructura y proyectos urbanos.

5

Seguridad jurídica y regulaciones clave

¿Qué nivel de seguridad jurídica ofrece Paraguay?

El país cuenta con un marco legal favorable y leyes que protegen la inversión. Sin embargo, se recomienda realizar una debida diligencia exhaustiva y contar con asesoramiento especializado para mitigar riesgos y asegurar la validez de los títulos.

¿Qué normativas rigen en materia de lavado de dinero?

La Ley N° 1.015/97 (modificada por la N° 6.480/19) y la Resolución SEPRELAD N° 201/2020 imponen obligaciones de prevención y control en transacciones inmobiliarias. Las empresas deben implementar políticas de “Conozca a su cliente”, evaluación de riesgos y reportes ante la autoridad competente.

6

Sostenibilidad y construcción responsable

¿Existen incentivos para proyectos sostenibles?

Actualmente no hay beneficios fiscales específicos para certificaciones como LEED o EDGE, pero existen:

- **Líneas de crédito verdes:** ofrecidas por la AFD y el Fondo Verde del Clima.
- **Bono sostenible emitido en 2023** para financiar proyectos con impacto ambiental positivo.
- **Propuestas legislativas en curso** que podrían otorgar beneficios fiscales y municipales a desarrollos urbanos sostenibles.

¿Te interesa conversar sobre oportunidades de inversión en Paraguay?



Estamos disponibles para coordinar una reunión y explorar cómo podemos colaborar en el desarrollo de tus proyectos inmobiliarios.

Contacto directo

- Pablo Debuchy (pdebuchy@grossbrown.com.py)
- Franco Boccia (fboccia@grossbrown.com.py)



+595 21 444 426



Gross Brown

