

# Inversiones inmobiliarias en Senegal

## A. CIFRAS CLAVE

<b>Superficie nacional total</b>	95 % dominio nacional	0-5 % dominio privado	0-5 % dominio público	-
<b>Medio urbano<sup>1</sup></b>	30-40 % superficie ocupada	60-70 % superficie libre	-	-
<b>Población total<sup>2</sup></b>	18.032.473 habitantes	8.900.614 mujeres (49,4 %)	9.131.859 hombres (50,6 %)	-
<b>Población por región<sup>3</sup></b>	1,3 M - 3,9 M hab. Dakar, Thies, Diourbel	0,9 M - 1,3 M hab. Kaolack, Louga, St. Louis	0,9 M hab. Kolda, Tambacounda	< 0,8 M hab. resto
<b>Población por edad</b>	7.060.571 hab. <15 años	6.452.799 hab. 15-34 años	3.444.529 hab. 35-59 años	1.074.575 hab. ≥60 años
<b>Área metropolitana Dakar</b>	98 % superficie urbana	± 4 M habitantes	550 km <sup>2</sup> (0,3 % del territorio nacional)	Densidad: 4.147 hab/km <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Banco Mundial, 2021.

<sup>2</sup> Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie (ANSD), 2023.

<sup>3</sup> Ídem.

<sup>4</sup> UN Habitat, 2023.

## B. CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO

### B.1. Definición precisa del sector estudiado

El sector de propiedad del suelo en Senegal se caracteriza por la ausencia de restricciones a la inversión extranjera, y el país busca convertirse en un centro de Inversión Directa Extranjera (IDE) aplicando exenciones y políticas de apoyo a esta inversión.

Sin embargo, a pesar de esta actitud favorable a la inversión extranjera, existen desafíos significativos relacionados con el acceso al título de propiedad de la tierra (*titre foncier*). La principal dificultad radica en la escasa disponibilidad de información pública o falta de rigor en los datos disponibles, lo que dificulta el proceso de obtención de la titularidad de la tierra; situación que se agrava con problemas medioambientales y falta de transparencia.

El Instituto Nacional de Cartografía y Teledetección de Senegal (NICAD) tiene un papel crucial en la identificación y registro de la propiedad del suelo. Los números de referencia catastral son esenciales para una gestión eficiente de la propiedad y la tierra. Existe cierta divergencia entre los registros de una u otra administración, por lo que es recomendable contrastar la información oficial obtenida (a nivel local y de instancias superiores) y la realidad.

### B.2. Marco legal

Senegal ha creado un entorno favorable a la inversión extranjera, estableciendo normas y acuerdos específicos, con un marco legal claro que fomenta la confianza de los inversores y contribuye al desarrollo económico sostenible del país. Este marco legal lo forman el Código de Inversiones de Senegal y el Acuerdo Recíproco de Promoción y Protección de Inversiones (APPRI). El primero funciona como un marco integral que ofrece incentivos y condiciones para atraer inversores extranjeros, aborda aspectos clave como la repatriación de beneficios, exenciones fiscales y garantías de estabilidad jurídica, creando un ambiente favorable a la inversión. Los APPRI, que Senegal ha firmado con diferentes países, entre ellos España, aseguran la protección de los derechos de los inversores extranjeros de forma equitativa. Estos APPRI incluyen disposiciones que regulan la adecuada compensación en caso de expropiaciones, el libre movimiento de fondos, y mecanismos de resolución de disputas, ofreciendo un entorno seguro y jurídicamente estable para los inversores.

#### B.2.1. Código de Inversiones

Norma	Código de inversiones [ <i>Code d'Investissements</i> ]
Vigencia	Loi n° 2004-06 du 6 Février 2004, modifiée par la Loi n°2012-32 du 31 Décembre 2012
Documento online	<a href="http://www.droit-afrique.com/upload/doc/senegal/Senegal-Code-2004-des-investissements-MAJ-2012.pdf">http://www.droit-afrique.com/upload/doc/senegal/Senegal-Code-2004-des-investissements-MAJ-2012.pdf</a>
Descripción	Esta Ley fija los objetivos fundamentales de la acción del Estado en materia de promoción y desarrollo de la inversión, local y extranjera.
Extracto	La propiedad privada de todos los bienes, muebles o inmuebles, corporales o incorpórables, está protegida en todos sus aspectos jurídicos y comerciales, sus elementos y desmembraciones, su transmisión y los contratos a los que esté sujeta [art. 4]. Se regula el derecho a adquirir los bienes, derechos y concesiones de cualquier clase necesarios para su actividad, tales como terrenos, bienes muebles, inmuebles, activos comerciales, industriales o forestales, así como a disponer de estos derechos y bienes adquiridos [art. 13]. Se establece igualdad de trato para inversores senegaleses y extranjeros, que pueden ser propietarios de un proyecto sin necesidad de participación local en el capital, así como libertad de inversión en cuanto a sectores de actividad.
Límites a la participación extranjera	No existen obstáculos a la plena propiedad de empresas por inversores extranjeros en la mayoría de los sectores, así como tampoco existe discriminación legal contra las empresas dirigidas o poseídas por inversores extranjeros.

## B.2.2. Acuerdo Recíproco de Promoción y Protección de Inversiones (APPRI) con España

Regulación	APPRI
Nomenclatura original	Acuerdo Recíproco de Promoción y Protección de Inversiones
Vigencia	Firmado en 2007 y en vigor desde 2011
Documento online	<a href="https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2015-2938">https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2015-2938</a>
Descripción	Acuerdo entre el Reino de España y la República de Senegal para la promoción y protección recíproca de inversiones, hecho "ad referéndum" en Dakar el 22 de noviembre de 2007. Este acuerdo supone el compromiso mutuo de proteger y fomentar las inversiones de cada una de las partes en el territorio de la otra
Extracto	Se considera inversión "la propiedad de bienes muebles e inmuebles, así como los demás derechos reales, tales como hipotecas, derechos de prenda, usufructos y derechos similares". Se regula el compromiso de conceder las autorizaciones requeridas para promoción y admisión de dichas inversiones. En cuanto a la protección de las inversiones, se promueve que se reciba "un tratamiento justo y equitativo" y que se disfrute "de plena protección y seguridad de conformidad con el Derecho Internacional".

## B.3. Principales actores

Organismo	APIX – Promoción de Inversiones y Grandes Obras
Web	<a href="http://investinsenegal.com/">http://investinsenegal.com/</a>
Dirección	52 - 54 Rue Mohamed V BP 430 CP 18524 Dakar RP Senegal
Teléfono	(221) 33 849 05 55
c.e.	<a href="mailto:infos@apix.sn">infos@apix.sn</a>
Idioma	Francés
Perfil	APIX se centra en facilitar y promover inversiones, pero no está directamente involucrada en la adquisición de terrenos. Su función principal es actuar como intermediario entre el Gobierno senegalés y los inversores, ofreciendo asesoramiento, simplificando procesos y apoyando la implementación de proyectos. APIX podría tener esta función de informar sobre las oportunidades de tierras disponibles en el país, orientar sobre los procedimientos y requisitos para la compra de terrenos y facilitar la interacción con las autoridades pertinentes. Sin embargo, la adquisición real de tierras se realiza mediante transacciones directas entre inversores y propietarios de tierras. Los procesos específicos estarán sujetos a las leyes y regulaciones de Senegal.



Organismo	Colegio de Abogados de Senegal [Ordre des avocats du Sénégal]
WEB	<a href="http://ordredesavocats.sn/">http://ordredesavocats.sn/</a>
Dirección	19 Boulevard de la République, 9025 Dakar, Senegal
Teléfono	+221 33 889 90 89
Idioma	Francés
Perfil	Asociación profesional de abogados habilitados en el ejercicio de la abogacía en Senegal. En este ámbito, el asesoramiento legal es imprescindible, el abogado ofrece estos servicios especializados, revisando la documentación y supervisando la negociación de contratos, <i>due diligence</i> y representación legal en conflictos sobre la propiedad del terreno. Su contribución es fundamental para garantizar que las transacciones de adquisición de terrenos se lleven a cabo de manera legal y segura, cumpliendo con las leyes y regulaciones locales.

Organismo	Colegio de Arquitectos de Senegal [Ordre des Architectes du Sénégal]
WEB	<a href="https://ordrearchitectes.sn/">https://ordrearchitectes.sn/</a>
Dirección	17, Boulevard de la République - BP 6375 Dakar Senegal
Teléfono	+221 33 821 04 76
c.e.	<a href="mailto:odas@orange.sn">odas@orange.sn</a>
Idioma	Francés
Perfil	Reúne a todos los arquitectos que ejercen la profesión en Senegal.

## B.4. Impuestos

El sistema tributario en Senegal establece una serie de tasas y retenciones que afectan a diversas transacciones y actividades económicas que contribuyen a los ingresos fiscales del país. El cumplimiento de estas obligaciones tributarias por parte de empresas y prestadores de servicios es ineludible para operar legalmente en el país. Además del Impuesto sobre Sociedades (IS) y el Impuesto al Valor Añadido (IVA) [TVA], se aplican las siguientes tasas:

- 1. Tasa sobre Actividades Financieras (TAF):**
  - Se aplica a intereses, agios, comisiones y otras remuneraciones derivadas de actividades financieras.
  - Tasa: el tipo general es del 17 %, pero se reduce al 7 % para intereses, comisiones o gastos relacionados con la financiación de ventas a la exportación.
- 2. Contribución por Propiedades Edificadas (CFPB):**
  - Similar al Impuesto de Bienes Inmuebles, grava construcciones fijadas al suelo a perpetuidad.
  - Tasa: el tipo es del 7,5 % para fábricas y establecimientos industriales, y del 5 % para otros inmuebles.
- 3. Contribución por Propiedades No Edificadas (CFPNB):**
  - Grava propiedades no construidas, en construcción o con construcciones no adherentes al suelo en perímetros urbanos.
  - Tasa: la tasa es del 5 %.
- 4. Derechos de Registro y Otras Tasas Asimiladas:**
  - Se aplican a diversos actos como la constitución de sociedades, aumento de capital, operaciones inmobiliarias, entre otros.
  - Tasa: las tasas varían del 1 % al 10 % según la naturaleza del acto.
- 5. Retenciones en Origen:**
  - Se aplican a prestadores extranjeros de servicios.
  - Tasa: la retención en origen obligatoria es del 20 % sobre los servicios prestados en el país. Para dividendos es del 10 %, intereses del 16 %, y *royalties* del 20 %.

## C. CLAVES DE ACCESO AL MERCADO

La elección entre arrendar, construir o adquirir instalaciones dependerá de diversos factores como el sector, la actividad empresarial, los objetivos específicos de la empresa y de la cuantía de la inversión. Todas las opciones son viables en Senegal, pero cada una tendrá unas ventajas y/o consideraciones particulares.

- **Adquirir:**
  - Ventajas: puede generar plusvalías interesantes y estabilidad a largo plazo.
  - Retos: es crucial contar con asesoramiento notarial para garantizar que todos los documentos necesarios estén en regla y para comprender la situación fiscal. Además, la escasez y los precios elevados de los terrenos urbanizados, especialmente en las zonas industriales, pueden presentar desafíos en la búsqueda de ubicaciones adecuadas.
- **Construir:**
  - Ventajas: ofrece la posibilidad de adaptar las instalaciones a las necesidades específicas de la empresa.
  - Retos: implica supervisar el proceso de construcción para garantizar el cumplimiento de los plazos de entrega y puede requerir una inversión significativa. Aunque es un proceso relativamente sencillo, requiere un seguimiento directo y continuo para el cumplimiento de los plazos de entrega.
- **Arrendar:**
  - Ventajas: permite limitar la inversión inicial y brinda flexibilidad en términos de ubicación.
  - Retos: los precios de alquiler, especialmente en zonas urbanas e industriales, pueden ser elevados, lo que requiere un análisis cuidadoso del retorno de la inversión a largo plazo.

### C.1. Adquisición de inversiones

Se puede ampliar o reducir una inversión, siempre que se haga de acuerdo con las normas de la Ley de Sociedades. La legislación en esta materia se rige por el Código de Inversiones, y requiere consultar decretos específicos para cada tipo.

#### C.1.1. Tipos de terreno

En Senegal, los terrenos se clasifican en diferentes categorías según su estatus legal. Aquellos ubicados en los primeros 100 metros desde el borde de la costa o 25 metros en las riberas de los ríos son considerados terrenos de *dominio público*. Los terrenos escriturados se consideran de *dominio privado*, mientras que los no escriturados son de *dominio nacional*. Este último constituye el 95 % del total en Senegal, y es una fuente significativa de inseguridad para la inversión extranjera directa. Cabe señalar que no existen restricciones específicas para la adquisición de otros tipos de activos, como almacenes o fábricas, por parte de inversores extranjeros.

#### C.1.2. Adquisición de un Título de Propiedad de la Tierra (*Titre foncier*)

Coexisten dos regímenes de propiedad a que está sujeto todo el territorio en Senegal: el de registro y el del dominio nacional.

- **Régimen de “inmatriculación”:** abarca todas las tierras en entorno urbano y rural, que han sido registradas en nombre de particulares, personas físicas o jurídica; garantiza su derecho de propiedad definitivo e incuestionable sobre zonas delimitadas. En ámbito inmobiliario, garantiza la propiedad privada (artículo 15 de la Constitución).
- **Régimen del dominio nacional:** se aplica a todas las tierras, urbanas y rurales, que no están registradas y que estaban bajo el régimen del derecho consuetudinario; fue resultado de la reforma agraria senegalesa de 1964. El 95 % de las tierras son de dominio nacional, sólo un 5 % se reparte entre el Estado y terceros privados.

A pesar de que alrededor de 15 millones de senegaleses sólo cuentan con 152.000 títulos de propiedad, la Comisión Nacional de Reforma Agraria (CNRFA), establecida a finales de 2012, propuso una ley para abordar esta situación y fomentar la inversión privada nacional y extranjera. La ley del dominio nacional presenta desafíos, ya que no prevé

la transferibilidad, alienabilidad ni la cesión de tierras, lo que significa que quienes se consideran propietarios no tienen derechos reales. En cuanto a los títulos de propiedad, existen el título de **Propiedad de Tierra Individual** (*Titre foncier*), que otorga la propiedad inalienable de un bien raíz, y el contrato de **Arrendamiento de Larga Duración** (*Bail*) (entre 18 y 99 años) destinado a favorecer inversiones agrícolas, construcción de edificaciones industriales o comerciales, o edificios para uso mixto. Este contrato puede convertirse en título de Propiedad de Tierra Individual después de la construcción y se recomienda su adquisición a través de un notario.

### C.1.3. Aspectos técnicos

Los inversores extranjeros que deseen adquirir una propiedad deben pasar por la **Agence de Promotion des Investissements et des Grands Travaux (APIX)**, que ofrece asistencia en la búsqueda de terrenos, en el proceso de adquisición y de registro en el catastro, en caso de que el inversor disponga ya de planos del terreno delimitado.

Es importante tener en cuenta que tanto inversores nacionales como extranjeros necesitan autorización de los órganos competentes para invertir en ciertos sectores y actividades específicas a las que se aplica un control gubernamental:

- **Explotaciones mineras:** la inversión en esta actividad requiere autorizaciones especiales; hay actividades extractivas sujetas a regulaciones específicas y controles gubernamentales.
- **Sector turístico con casinos o salas de juego:** En este caso, un proyecto turístico de estas características requiere una autorización especial.
- **Requisitos comunes a inversores extranjeros y senegaleses:** esta necesidad de autorizaciones sugiere que el Estado senegalés busca controlar y regular ciertos tipos de inversiones con independencia de la nacionalidad del inversor.

Es crucial que los inversores colaboren estrechamente con APIX para que se garantice el cumplimiento de los procedimientos legales y técnicos. Muy recomendable también contar con asesoramiento legal local en cualquier proyecto de inversión y de adquisiciones inmobiliarias.

### C.1.4. Autorización del uso del suelo y sus densidades

Una vez que el catastro ha clasificado el terreno, el inversor debe presentar un expediente completo a APIX. Este debe contener elementos esenciales, como el anteproyecto de la inversión, la estimación del número de empleos que se generarán, los estatutos de la empresa y el plan de financiación. Este conjunto de documentos se remitirá al Ministerio de Economía y Finanzas para su revisión y autorización.

En el caso de terrenos clasificados como de *dominio público*, el inversor tiene la opción de elegir entre una concesión de ocupación temporal (con un máximo de un año prorrogable) o una concesión a más largo plazo. En este último caso, el inversor puede optar por un arrendamiento con opción de compra después de dos periodos de 49 años o una concesión de derechos de superficie después de dos periodos de 24 años.

Cuando se trata de terrenos de *dominio privado*, la compraventa entre las partes se formaliza ante notario. Sin embargo, si el precio de venta supera los 10 millones de FCFA, se requerirá la autorización del Ministerio de Economía y Finanzas, la cual será gestionada por el mismo notario.

En el caso de terrenos de *dominio privado del Estado*, existen organismos especializados como SODIDA, SAPCO y TECHNOPOLE 28, encargados de gestionar la venta de parcelas en zonas industriales y turísticas.

Cuando los terrenos son de *dominio nacional*, se requiere un dictamen de los Consejos Rurales sobre la ubicación del terreno, la declaración de utilidad pública y la indemnización de los ocupantes del terreno, si los hay, para proceder con su arrendamiento o venta.

### C.1.5. Adquisición de inmuebles

La compra de bienes raíces en Senegal desde el extranjero está ganando popularidad gracias al atractivo creciente del país como destino turístico y de inversión. En este proceso intervienen diversos actores clave:

- **Agencias inmobiliarias:** actores tradicionales del mercado inmobiliario, ofrecen una amplia gama de propiedades en venta y brindan servicios de asesoría tanto para inversores locales como extranjeros.
- **Promotores inmobiliarios:** los promotores son figuras clave en el ámbito inmobiliario, especialmente en proyectos de construcción importantes. Son especialmente interesantes al buscar una propiedad nueva o sobre plano.
- **Corredores inmobiliarios [courtiers immobiliers]:** especializados en actuar como intermediarios entre vendedores y compradores, los corredores pueden ayudar a encontrar una propiedad que se ajuste a las necesidades y negociar el precio. Sin embargo, es recomendable trabajar siempre con profesionales para evitar posibles fraudes.
- **Bancos:** casi todas las instituciones bancarias en Senegal ofrecen servicios de acompañamiento en la adquisición de bienes o inversiones inmobiliarias.

Es recomendable realizar investigaciones exhaustivas sobre el mercado inmobiliario senegalés, comparar precios *online* y obtener información sobre áreas específicas. La asistencia de los profesionales locales mencionados puede ser de gran ayuda para encontrar la propiedad adecuada y negociar precios. Además, si se cuenta con contactos en Senegal, su intermediación puede resultar muy valiosa, para obtener orientación de quien tiene experiencia en el país.

### C.2. Construcción de un inmueble

Para construir un inmueble en Senegal en un terreno adquirido, el proceso implica obtener permisos municipales y la autorización del Ministerio de Urbanismo y Vivienda. Es esencial diseñar y planificar el proyecto con la ayuda de un arquitecto local, cumplir con los estándares de construcción y contratar profesionales experimentados. Durante la construcción, se realizan inspecciones y se obtienen aprobaciones continuas. La gestión de conexiones a servicios públicos y la documentación final, como el certificado de finalización, son pasos cruciales. En terrenos de dominio público, se deben seguir los términos de la concesión, mientras que en terrenos de dominio privado se completa el proceso de compraventa ante notario. La colaboración con autoridades locales y expertos legales es esencial para garantizar el cumplimiento de todas las normativas locales y nacionales.

### C.3. Arrendamiento

El proceso de arrendamiento inmobiliario en Senegal implica varios pasos, especialmente cuando se trata de terrenos destinados a la producción agrícola. La identificación del terreno, la negociación de términos, la preparación de documentación legal, la obtención de deliberaciones para la cesión del terreno estatal (*décision administrative*), el registro en el catastro y el cumplimiento de obligaciones fiscales son parte integral del proceso.

Este proceso no está exento de riesgos: problemas legales y documentación insuficiente pueden dar lugar a disputas y pérdida de derechos; cambios en la legislación pueden afectar los términos del arrendamiento, y en el caso de terrenos estatales, la obtención de deliberaciones puede ser un proceso burocrático con incertidumbre sobre la disponibilidad del terreno. El incumplimiento de pagos, ya sea de alquileres o impuestos, puede resultar en la pérdida del derecho de arrendamiento.

Una vez más, la asesoría legal especializada evita los riesgos y permite que los arrendatarios comprendan bien los términos en los que se negocia un arrendamiento y se siga el procedimiento legal establecido.

## D. CONTACTO

---

La **Oficina Económica y Comercial de España en Dakar** está especializada en ayudar a la internacionalización de la economía española y la asistencia a empresas y emprendedores en **Senegal**.

Entre otros, ofrece una serie de **Servicios Personalizados** de consultoría internacional con los que facilitar a dichas empresas: el acceso al mercado de Senegal, la búsqueda de posibles socios comerciales (clientes, importadores/distribuidores, proveedores), la organización de agendas de negocios en destino, y estudios de mercado ajustados a las necesidades de la empresa. Para cualquier información adicional sobre este sector contacte con:

Avenida Carde 3-5,  
Dakar-Plateau  
DAKAR, B.P. 4146 – Senegal.  
Teléfono: 00 (221) (33) 8892360  
Email: [dakar@comercio.mineco.es](mailto:dakar@comercio.mineco.es)  
<http://Senegal.oficinascomerciales.es>

---

Si desea conocer todos los servicios que ofrece ICEX España Exportación e Inversiones para impulsar la internacionalización de su empresa contacte con:

### Ventana Global

913 497 100 (L-J 9 a 17 h; V 9 a 15 h) 97 100 19 a  
[informacion@icex.es](mailto:informacion@icex.es)

Para buscar más información sobre mercados exteriores [siga el enlace](#)

---

**INFORMACIÓN LEGAL:** Este documento tiene carácter exclusivamente informativo y su contenido no podrá ser invocado en apoyo de ninguna reclamación o recurso.

ICEX España Exportación e Inversiones no asume la responsabilidad de la información, opinión o acción basada en dicho contenido, con independencia de que haya realizado todos los esfuerzos posibles para asegurar la exactitud de la información que contienen sus páginas.

### AUTORA

Nuria Sacristán García

Oficina Económica y Comercial  
de España en Dakar

[dakar@comercio.mineco.es](mailto:dakar@comercio.mineco.es)

Fecha: 19/12/2023

NIPO: 114-23-013-7

[www.icex.es](http://www.icex.es)



FICHAS SECTOR SENEGAL



**ICEX** España  
Exportación  
e Inversiones