

INFORME

GUIA PRÁCTICA – EL SECTOR DEL TURISMO EN CABO VERDE

Mayo 2010

Informe realizado por:

Vicente Romero-Girón Gómez-Pablos

1

ÍNDICE

I. MARCO GEOGRAFICO DE LA INVERSION	3
1. Islas referencia para la inversión y su tipología de alojamiento	4
2. Planificación del espacio turístico	4
3. Comunicaciones insulares	5
4. Inversiones	5
5. Proyectos de alojamiento en curso	5
II. DATOS ESTADISTICOS	8
III. TERRENOS Y LEGISLACIÓN APLICABLE	
1. Precio de los terrenos	11
2. Legislación	12
2.1 La gestión y administración de las ZDTI's	12
2.2 Planificación de las ZDTI's	12
2.3 Principales ZDTI's existentes	13
2.4 El problema de las Infraestructuras	14
3. Incentivos fiscales	14
3.1 Ley de Inversores Extranjeros	14
3.2 Estatus de Utilidad Turística	15
3.2.1 Incentivos generales como UT de instalación	15
3.2.2 Incentivos como UT de funcionamiento	16
3.2.3 Incentivos como UT de remodelación	16
3.3 Incentivos en relación a los trabajadores	16
3.4 Obligaciones de las empresas con estatus de UT	16

2

GUIA PRÁCTICA – EL SECTOR DEL TURISMO EN CABO VERDE

● MARCO GEOGRAFICO DE LA INVERSION

Cabo Verde es un destino turístico incipiente que aún presenta deficiencias en infraestructura y servicios turísticos que suponen oportunidades de negocio para los inversores. Las principales oportunidades de negocio en el sector turístico se centran en las siguientes actividades:

- **Inmobiliaria turística:** construcción de complejos turísticos orientados a la venta de apartamentos y prestación de servicios de gestión tales como time-share, condominios...
- **Construcción de Hoteles Resort** (más de 100 habitaciones) en las islas de Sal, Boa Vista, Maio y Santiago (zona de San Francisco).
- **Construcción de hoteles de negocios** (50 a 80 habitaciones) en las ciudades de Praia y de Mindelo.
- **Construcción de hoteles especializados** (hasta 25 habitaciones) con servicios deportivos relacionados con el windsurf y kitesurf, actividades subacuáticas, pesca deportiva, etc.
- **Desarrollo de oferta complementaria u actividades de ocio turístico** tales como parques temáticos, campos de golf, casinos, restaurantes, snack-bar, discotecas, etc. Y actividades acuáticas como buceo, pesca, windsurf o kitesurf, a llevar a cabo principalmente en islas como Sal, Boa Vista, Santiago y Maio.
- **Construcción y gestión de marinas** en islas como Sal, Boa Vista, Maio, Santiago y São Vicente.

La oferta turística en Cabo Verde, ha estado formada, hasta el 1 de enero de 2010, por 173 establecimientos, 6.367 habitaciones y 14.096 camas, distribuida de modo muy desigual entre islas ya que, por ejemplo, la isla de Sal concentra el 50.1% de las camas, seguida de Boa Vista con un 23% y Santiago con un 10.8%. La tipología de alojamiento predominante también varía de una isla a otra, por ejemplo, hay islas en las que destacan los hoteles (caso de Sal) y otras en las que son las pensiones y residencias las más numerosas, como sucede en São Vicente. La mayoría del alojamiento del país (90%) es micro o pequeña empresa, con un número igual o inferior a 50 trabajadores. El 21% de la inversión privada es de origen extranjero, con presencia de cadenas españolas como Riu e Iberostar.

El turismo es, actualmente, la principal fuente de empleo y de crecimiento económico. La contribución del turismo al PIB ha aumentado considerablemente en los últimos años. Contribuyó al PIB un 4% en 1998, un 11,8% en 2005, un 20,2% en 2008 y un 25% en 2009. Ha crecido una media del 17% anual y parece mostrar aún potencial de crecimiento.

La gestión de la planificación es responsabilidad de Cabo Verde Inversión para todas las islas menos para Boa Vista y Maio donde ha sido creada una sociedad de desarrollo turístico,

sociedad pública de derecho privado, participada por el Estado y los ayuntamientos, para darle mayor agilidad a la inversión turística.

1. ISLAS REFERENCIA PARA LA INVERSION Y SU TIPOLOGIA DE ALOJAMIENTO

Sal: Con una superficie de 216 Km² que se caracteriza por tener un terreno árido con poca vegetación, es la isla que cuenta con un mayor desarrollo de infraestructura turística. Su atractivo turístico son sus playas de arena blanca y la posibilidad de practicar actividades acuáticas (windsurf, kitesurf, surf, buceo, pesca, piraguas o paseos en barco). Santa María es el núcleo turístico por excelencia de la isla y del país. Las playas de Santa María y Ponta Preta son las de mayor renombre para la práctica de windsurfing. El hotel, es sin duda, la tipología de predominio en esta isla, acaparando el 44% de su oferta.

Boa Vista: Es la tercera isla mas grande, con 620 Km² y la menos poblada del país con una población, censada, inferior a los 6.000 residentes. Su principal atractivo turístico son sus numerosas playas entre las que destacan Santa Mónica, Chave, Varandinha, Curral Velho, Ervatao o Estoril. Su oferta de ocio turístico está ligada, principalmente, al mar, como el windsurf, la pesca y la observación de tortugas. Cuenta con amplias zonas de dunas y carreteras sin asfaltar por lo que el alquiler de Quads para desplazarse por a isla es habitual. La residencia y el hotel acaparan el mayor número de establecimientos, con una ligera ventaja para la residencia, si bien con el número de camas no hay comparación y el hotel concentra la mayoría de las mismas.

Maio: Es una isla tranquila y atractiva para aquellos turistas que buscan sol y playa en un ambiente relajado. Su superficie es similar a la de Sal o San Vicente, 269 Km². Tan sólo dispone de cuatro establecimientos, cada uno de ellos de distinta tipología.

Santiago: Más de la mitad de la población de Cabo Verde reside en esta isla, la mas grande del archipiélago con 991 Km². Alberga la capital del país, Praia, y es el destino nacional para el Turismo de Negocios. La posibilidad de realizar senderismo en el interior es otro de sus atractivos. El hotel también es importante, pero comparte protagonismo con la pensión.

São Vicente: Es la segunda isla más poblada con el 16% de la población en sus 227 Km² de extensión. Su capital es Mindelo. Es considerada la isla con mayor contenido cultural por su oferta de festivales y espectáculos de música. El hotel no es lo más común en esta isla, ya que predominan las residencias (46%) y las pensiones (29%).

2. PLANIFICACION DEL ESPACIO TURISTICO

El principal instrumento son las Zonas Turísticas Especiales (ZTE) y más en concreto, las Zonas de Desarrollo Turístico Integral (ZDTI) y las Zonas de Reserva y Protección Turística (ZRPT). Se trata de zonas adquiridas y gestionadas por el Estado, con un alto interés turístico, en las que se establecen las pautas de los usos del suelo, tipología de establecimiento, infraestructuras

necesarias, etc. En la actualidad hay unas 19 ZDTI entre cinco islas del Archipiélago, aquéllas con mayor vocación de turismo sol y playa y sometidas a mayor presión por parte de los inversores, entre ellas destaca la isla de Boa Vista con un mayor número de hectáreas. Las ZRPT son básicamente la orla marítima del mar y los islotes circundantes.

3. COMUNICACIONES INSULARES

En materia de transporte aéreo, Cabo Verde dispone de cuatro aeropuertos internacionales: en la isla de Sal, en la isla de Boa Vista, en Praia, la capital en la isla de Santiago, y otro aeropuerto internacional en São Vicente, que entró en funcionamiento a finales del año 2009. Existen pequeños aeropuertos nacionales en el resto de las islas con excepción de las islas de Brava y Santo Antão y conexiones marítimas. En el país opera una compañía aérea caboverdiana TACV que asegura algunos enlaces internacionales y nacionales, así como una compañía que realizan enlaces entre las islas, Halcyonair.

El transporte marítimo esta en desarrollo, con la ampliación y modernización de los puertos que permitan la implantación de líneas regulares de transporte de personas y mercancías. Actualmente el sistema es deficiente, con grandes carencias en las comunicaciones entre todas las islas, excepto la línea San Vicente - Santo Antao, operada por Armas. El resto de líneas de transporte marítimo, no tienen alcance a todas las islas y no tienen horario fijo

4. INVERSIONES

España se ha convertido en uno de los mayores inversores del país, debido en gran parte a la construcción de grandes resorts de vacaciones. Cabe destacar el potencial de las Islas de Boa Vista, Maio y São Vicente, si bien es Boavista la isla que en la actualidad, conjuntamente con la isla de Sal, ha pasado a concentrar casi la totalidad de la inversión en infraestructuras turísticas. Se están comenzando a desarrollar grandes proyectos en estas islas que dispararán su capacidad hotelera, consagrándolas como importantes valores turísticos.

Actualmente se están desarrollando en el país, grandes Resorts de vacaciones orientados al mercado nórdico, centro europeo, italiano y anglosajón, que son sus principales compradores, en concreto los ingleses e italianos son los que más han aumentado en los últimos años. Estos grandes Resorts de vacaciones, se encuadran dentro del turismo residencial de alta gama, siendo desarrollados por inversores externos, en ocasiones en asociación con empresas caboverdianas.

Además de estos Resorts, numerosas compañías hoteleras se han establecido o tienen programada su entrada en Cabo Verde. Compañías como la estadounidense Hilton o la española Iberostar, están levantando un complejo hotelero en Sal y Boavista, respectivamente, mientras que la española Riu, las portuguesas Pestana y Oasis y la italiana Stefania, han abierto establecimientos en alguna de las principales islas turísticas del país, a saber, Sal, Boavista y Santiago.

5. PROYECTOS DE ALOJAMIENTO EN CURSO

Proyectos en Sal – La cadena española Barceló suscribió, a finales de 2008, un acuerdo de explotación del establecimiento *Barceló Isla do Sal*, un hotel de 4 estrellas que contará con 500 habitaciones y 240 apartamentos, cuya apertura está prevista para el año 2011. La cadena ya tiene experiencia en Cabo Verde puesto que hace unos años gestionó tres hoteles junto con la cadena Oasis.

A parte de este proyecto, la isla de Sal ha sido el principal foco de inversiones desde el inicio de la explosión del turismo en Cabo Verde, entre ellos el Vila Verde Resort del Grupo TECNICIL, en la zona norte de la Villa de Santa María, ya en explotación, y el Vila Verde 2 que va a iniciarse en breve encima de la Bahía de Murdeira.

También el grupo portugués Oasis Atlántico, ha invertido en la isla con un proyecto llamado Salinas Resort. Una construcción en primera línea de playa cuya primera fase, llamada Salinas Sea, se extiende por un área de 17.500 m² donde construirán un hotel de 5 estrellas, 259 apartamentos de lujo y diversas zonas de recreo. La segunda parte del complejo, las Salinas Stands, se centrará en la construcción de 316 apartamentos en segunda línea de playa.

Proyectos en Boa Vista – el grupo escocés Sands, que construyó el complejo Sabi Sands, que ofrece 119 apartamentos de una habitación y varias viviendas de mayor tamaño, tiene proyectado el Creola Sands, un complejo de 286 apartamentos y dúplex.

Además, un grupo inversor italiano está trabajando en la construcción del Baguincho Golf & Beach Resort, con una inversión aproximada de 55 millones de euros, construirán una zona residencial de 1.932 apartamentos y 99 viviendas de alta calidad, 3 hoteles, un centro comercial de 10.000 m², un campo de golf y diversas áreas de recreo.

Proyectos en Santiago – Uno de los proyectos es la construcción del complejo turístico de lujo *Estrela Santiago Golf Resort*, en la costa de la isla de Santiago, cerca de Praia. El complejo ocupará 600 hectáreas y contará con dos hoteles de cinco estrellas, apartamentos, viviendas unifamiliares, villas, un centro Spa, campo de golf, salas de conferencias, salas de banquetes, club náutico, club deportivo, comercios y centro médico. Uno de los hoteles estará orientado al turismo familiar mientras que el otro, al golf. Está previsto que las obras finalicen en el segundo cuatrimestre del 2012, aunque se prevé que desde este año 2010 estén terminadas algunas de las unidades del complejo.

Otro de los proyectos más destacables es la construcción del hotel Stefania Praia en la costa de la playa de Gamboa. Se trata de un hotel, todavía en fase de construcción, de cinco estrellas que da directamente a la playa.

Proyectos en Maio – En la zona sur de la isla de Maio, en la playa de Rotcha, está en fase de construcción el complejo *Salinas Beach Resort*, del grupo Sogei, que incluye la construcción de 180 apartamentos, 40 viviendas, un hotel con 32 habitaciones, piscina, gimnasio, pista de tenis, restaurante, comercios, minimarket, lavandería, salas de reunión y un auditorio. Las obras comenzaron en julio de 2008.

El mismo grupo Sogei tiene en mente otro proyecto en la isla, el Morro Beach Resort, que también incluye un hotel con 60 habitaciones, 500 apartamentos, 200 villas y 30 viviendas.

Proyectos en San Vicente – Un proyecto destinado a atraer el mejor turismo internacional es el “Baía das Gatas Golf & Beach Resort”. Ocupará un área superior a 300 hectáreas y tendrá más de 2.300 unidades habitacionales (entre apartamentos, "townhouses y villas), una zona comercial, dos campos de golf, diseñados por Ernie Els, hoteles, puerto deportivo y otras estructuras de alta calidad.

También está el "Fortim d`el Rei", que se construirá sobre las ruinas -a recuperar- de una antigua prisión, diseñado y amueblado por la marca internacional de prestigio Nikki Beach, incluirá un hotel con 51 suites, 20 apartamentos, 8 "villas", restaurante, casino, piscinas y unas vistas de lujo sobre la Bahía do Mindelo. También se creará un museo histórico de la isla.



II DATOS ESTADISTICOS

El sector turístico en Cabo Verde mantuvo un desarrollo lento a lo largo de su historia, con un número de visitantes extranjeros e inversiones en infraestructuras discretas hasta 2005 (véase grafica 1), año en el que aparecieron en el mercado las inmobiliarias británicas.

Y es en 2007 cuando se produce una gran brecha en las inversiones (multiplicándose por 7 con respecto a 2005), debido a que los grandes tour-operadores británicos potenciaron el sector, incluyendo Cabo Verde dentro de sus paquetes vacacionales y atrayendo un gran número de turistas de ese país (véase grafica 2). Este hecho motivó que el resto de países con una presencia importante, invirtiesen en grandes obras aprovechando el empujón.

GRAFICA 1

Inversión en Turismo										
País	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Total
Holanda	695	-	24.988	-	-	-	-	-	-	25.683
Portugal	9.595	-	95	4.534	10.421	9.295	-	-	252.588	286.528
España	26.726	-	-	462	10.819	30.795	97.647	462.783	107.306	736.538
Italia	16.551	4.035	-	21.883	-	41.831	-	250.124	297.229	631.653
Reino Unido e Irlanda	-	-	-	-	-	45.000	228.600	314.187	154.152	741.939
Francia	142	-	211	150	582	-	34.550	-	-	35.635
Alemania	-	366	75	-	-	3.718	-	-	-	4.159
Bélgica	-	-	-	274	-	29.852	-	-	1.672	31.798
Otros	-	1.049	-	-	-	-	21.708	87.424	-	110.181
Total	53.709	5.450	25.369	27.303	21.822	160.491	382.505	1.114.518	812.947	2.604.114

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE), cantidades x1000 euros

La crisis mundial ha provocado que los grandes destinos turísticos internacionales se hayan visto afectados perdiendo gran parte de su volumen de visitantes. No así Cabo Verde, que si bien no ha aumentado su número de turistas, no se ha visto apenas afectado, manteniendo un alto número de turistas británicos, portugueses, italianos y alemanes (véase la grafica a continuación).

GRAFICA 2

País de Residencia Habitual	2005	%	2006	%	2007	%	2008	%	2009	%
Cabo Verde										
Cabo-verdianos	34.434	14,7%	37.508	13,4%	44.083	14,1%	44.039	13,2%	39.319	11,9%
Extranjeros	1.270	0,5%	1.332	0,5%	1.609	0,5%	4.174	1,3%	3.817	1,1%
Extranjeros										
Suráfrica	9.432	4,0%	4.659	1,7%	307	0,1%	193	0,0%	175	0,0%
Alemania	21.121	9,0%	30.485	10,9%	31.329	10,0%	32.705	9,8%	40.138	12,2%
Austria	938	0,4%	1.326	0,5%	971	0,3%	876	0,3%	977	0,3%
Benelux	5.121	2,2%	10.675	3,8%	7.879	2,5%	8.632	2,6%	22.091	6,7%
España	7.626	3,3%	7.800	2,8%	8.711	2,8%	9.880	3,0%	5.646	1,7%
Estados Unidos	2.102	0,9%	5.949	2,1%	4.932	1,6%	4.004	1,2%	3.935	1,2%
Francia	14.284	6,1%	25.145	9,0%	23.646	7,6%	21.057	6,3%	22.675	6,9%
Reino Unido	2.284	1,0%	5.106	1,8%	46.688	14,9%	51.680	15,5%	57.011	17,3%
Italia	69.728	29,9%	65.109	23,2%	46.324	14,8%	48.956	14,7%	42.628	12,9%
Portugal	50.240	21,5%	59.881	21,3%	59.420	19,0%	57.854	17,4%	50.617	15,3%
Suiza	1.976	0,8%	2.437	0,9%	3.197	1,0%	2.669	0,8%	2.277	0,7%
Otros Países	12.992	5,6%	23.170	8,3%	33.784	10,8%	46.635	14,0%	39.013	11,8%
Total	233.548	100,0%	280.582	100,0%	312.880	100,0%	333.354	100,0%	330.319	100,0%

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

Estos datos han despertado un fuerte interés en los inversores europeos, basta exponer las cifras comprometidas en proyectos inmobiliarios por isla para los próximos 20 años (véase grafica a continuación).

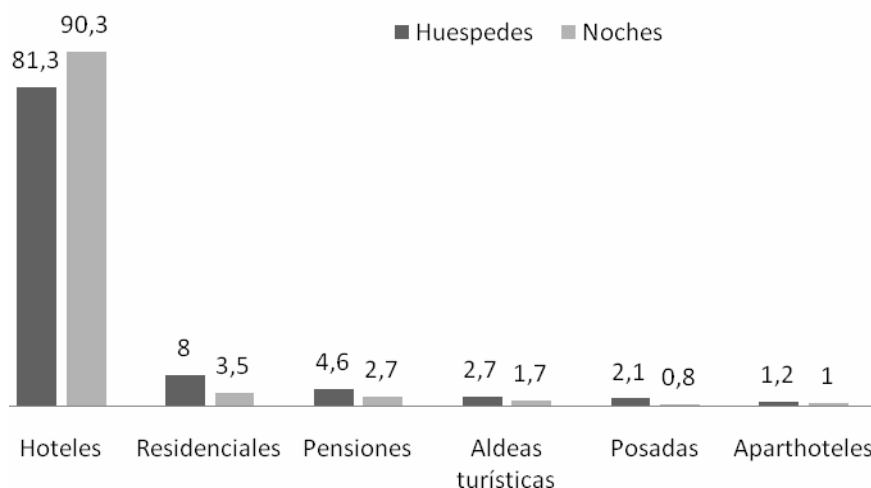
GRAFICA 3

Inversión Comprometida	
Isla	Inversión
Sal	6.137.426
Santiago	1.904.596
Maio	2.895.800
São Vicente	2.747.968
S. Antao	554.485
Boa Vista	2.971.177
São Nicolau	200.000
Total	17.411.453

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE), cantidades x1000 euro

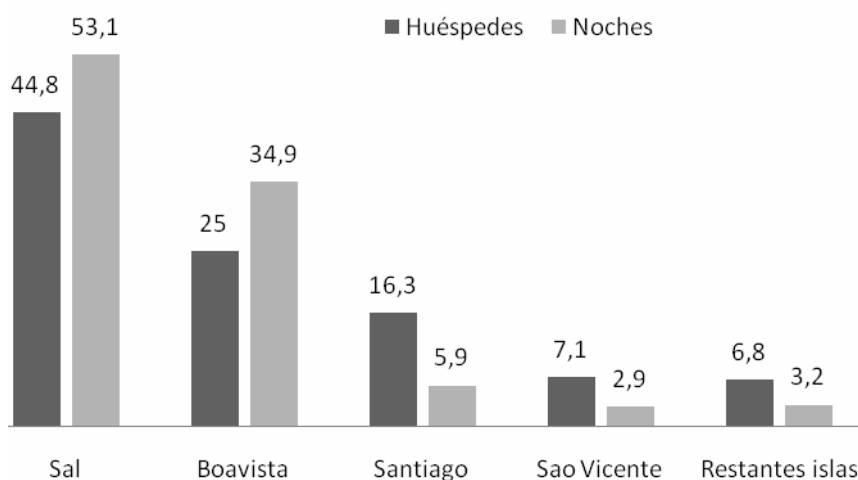
En cuanto al tipo de alojamiento, son los hoteles los que se conforma como la primera opción del turismo, tanto por número de turistas como por número de noches, con unos porcentajes altísimos.

Huéspedes y Noches (%) según el tipo de Establecimiento en 2009



En cuanto a las islas, Sal y Boavista acaparan casi la totalidad de número de noches, si bien, el resto de islas, tienen unos porcentajes bastante elevados de huéspedes, esto se debe a la tipología de los mismos, pues en las islas de Sal y Boavista, el visitante es un turista que permanece la semana entera en la isla. Mientras que el huésped de Santiago o San Vicente, puede ser un huésped de negocios, un turista más dinámico, que se mueve por el archipiélago, o puede ser un turista de permanencia en la isla.

Huéspedes y noches (%) según las islas en 2009



III. TERRENOS Y LEGISLACION APLICABLE

1. PRECIO DE LOS TERRENOS

El precio del terreno, dentro del territorio nacional y dentro de las diversas regiones varía mucho porque actúan muchas variables, entre las cuales, destacan la localización, las infraestructuras existentes, la finalidad del terreno, la densidad de ocupación de la construcción del terreno (número de pisos a construir), etc.

Existe una tabla de precios de compra/venta de terrenos elaborada por las diversas Cámaras Municipales, que son orientativos, sobre los cuales incidirán las ya referidas variables, sobre las que también serán efectuados varios cálculos para llegar al precio final de venta.

En el siguiente cuadro, se observan los precios, facilitados por los ayuntamientos, por metro cuadrado, de los terrenos en las islas que presentan un mayor atractivo para la construcción destinada al sector turístico.

Islas	M ² Turístico
Santiago - Praia	3.300,00 ECV
S. Vicente	600,00 ECV
Sal	3.000,00 ECV
Boa Vista	1.900,00 ECV
Maio	700,00 ECV
Santo Antao	3.500,00 ECV

2. LEGISLACION (las ZTE's)

Creadas en 1993, las Zonas Turísticas Especiales (ZTE's) nacieron con el objetivo de fomentar la inversión turística en el país a través de una herramienta de planificación urbanística aplicada a terrenos con excelentes condiciones naturales y particularmente propicios al desarrollo del turismo. En este contexto, varias áreas fueron declaradas en casi todas las islas como ZTE, pasando su gestión al Estado.

Las ZTE's se clasifican en:

- **Zonas de Desarrollo Turístico Integral (ZDTI)** – Áreas que por poseer excelentes condiciones geográficas y valores paisajísticos tienen especial potencial para el turismo.

- **Zonas de Reserva y Protección Turística (ZRPT)** – Esta categoría de ZTE abarca dos modalidades diferentes: por un lado, las áreas protegidas, dotadas de alto valor natural y paisajístico, cuya preservación es necesaria para asegurar la competitividad del producto turístico de Cabo Verde; por otro lado, las áreas que, poseyendo también alto valor natural y paisajístico, deberán quedar de reserva para ser en un futuro transformadas en ZDTI's.

2.1 Gestión y administración de las ZDTI:

Estas funciones recaen exclusivamente en el Estado siendo llevadas a cabo durante estos últimos decenios por varios organismos (Inatur, Promex) y recientemente por Cabo Verde Inversión (CI). A partir de 2004, el Gobierno pasó a tener autorización para legislar acerca de la creación posibles Sociedades de Desarrollo Turístico. En este sentido en el año 2005 se creó la Sociedad de Desarrollo Turístico de las Islas de Boavista y Maio (SDTIBM). El modelo de gestión de esta sociedad es innovador en Cabo Verde ya que cuenta con una nueva modalidad de colaboración entre el poder estatal y el poder local, como accionistas de una sociedad anónima de capitales públicos pero de derecho privado.

2.2 Planificación de las ZDTI's

La planificación de las ZDTI's se asienta fundamentalmente sobre dos instrumentos, el Plan de Ordenamiento Turístico (POT) cuya finalidad esencial es definir las líneas generales sobre el tipo de oferta que se pretende para cada ZDTI, teniendo como principal objetivo trazar:

- El esquema viario.
- La definición del área paisajística, de protección e implantación turística.
- Los esquemas de redes de servicios y espacios libres.
- Los equipamientos sociales y de ocio previsibles.
- El programa general de la zona y los criterios generales de desarrollo.
- Las normas generales para la ejecución y desarrollo de la zona.

Y el Proyecto de Ordenamiento Detallado (POD), que solicita al promotor la explicación detallada del proyecto que pretende implementar en una determinada área de una ZDTI. Los POD tienen por base los POT, y deben indicar, de modo detallado, las áreas de implantación de uso turístico y los terrenos ocupados para equipamientos sociales y de ocio.

En caso de querer realizar una inversión turística dentro de una ZDTI, el promotor está sujeto, no sólo al contenido de la planificación sino también a los procedimientos y documentación establecidos por el órgano gestor de la misma (la SDTIBVM en el caso de las islas de Boa Vista y Maio, que tienen la planificación y gestión más desarrollada del país, o Cabo Verde Inversión para el resto).

Si la inversión se realiza fuera de las ZDTI, por ejemplo, en terrenos del ayuntamiento o bien de particulares, el procedimiento ya no está regulado por Cabo Verde Inversión o la Sociedad de Desarrollo Turístico para los casos de Maio y Boavista. Aunque dependiendo de las

islas, el proyecto estará sujeto al visto bueno de las mismas respecto a las directrices de los Planes de Ordenamiento Turístico (POT).

La planificación incluida en las ZDTI, no sólo establece los usos y ocupaciones del suelo, sino también el tipo de turismo que se anhela desarrollar. Las líneas generales de esa planificación son, entre otras, las siguientes:

- El uso y ocupación del suelo se hará de acuerdo con los Planes de Ordenamiento Turístico de cada ZDTI.
- No podrá ser erigida construcción de altura superior a tres pisos.
- Sólo se aprobarán los proyectos que respeten y preserven la calidad del paisaje.
- Está prohibida por ley cualquier actividad extractiva en todo el terreno situado en las ZDTI, expresamente la extracción de arenas, tierra y piedras.

2.3 Principales ZDTI Existentes

ISLA	ZDTI	DIMENSIÓN	FECHA PUBLICACIÓN
Santiago	Norte de Praia	1.589 ha	23 de Mayo de 1994
	Achada Baleia	351 ha	23 de Mayo de 1994
	Porto Coqueiro	60 ha	23 de Mayo de 1994
	Achada Laje	59 ha	23 de Mayo de 1994
	Santiago Golf Resort	990 ha	31 de Diciembre de 1998
	Achada Rincao	679 ha	03 de Diciembre de 2007
	Alto Mira	86,4 ha	03 de Diciembre de 2007
	Total ZDTI	3.814,40 ha	
Sal	Santa Maria	560 ha	23 de Mayo de 1994
	Pedra de Lume	450 ha	23 de Mayo de 1994
	Pedra de Lume (exp)	640 ha	12 de Diciembre de 2005
	Murdeira Algodoeiro	2.085 ha	12 de Diciembre de 2006
	Morrinho Branco	266,5 ha	03 de Diciembre de 2007
Total ZDTI	4.001,50 ha		
São Vicente	Praia Grande	200 ha	23 de Mayo de 1994
	Sao Pedro	68 ha	24 de Mayo de 1994
	Palha Carga	185 ha	25 de Mayo de 1994
	Baia das Gatas	487,7	31 de Diciembre de 1998
	Vale de Flamengos	1.275 ha	03 de Diciembre de 2007
Total ZDTI	2.215,70 ha		
Boa Vista	Chaves	1.340 ha	23 de Mayo de 1994
	Santa Mónica	1.430 ha	24 de Mayo de 1994
	Chaves (Nueva Delimitación)	1.654 ha	19 de Marzo de 2007
	Santa Mónica (Nueva Delimitación)	3.432 ha	20 de Marzo de 2007

	Total ZDTI	7.856 ha	
Maio	Norte da vilha do Maio	500 ha	23 de Mayo de 1994
	Sul de Vila do Maio	156 ha	24 de Mayo de 1994
	Norte Vila do Maio (Nueva Delim)	436 ha	19 de Marzo de 2007
	Sul Vila do Maio (Nueva Delim.)	704 ha	20 de Marzo de 2007
	Ponta de Pau Seco	--	30 de Diciembre de 1997
	Ponta Preta	--	31 de Diciembre de 1997
	Total ZDTI	1.796 ha	

2.4 El problema de las infraestructuras

A pesar de la fluctuación de los precios, el obstáculo principal que afecta a los terrenos insulares, tanto en las ZDTI como en los terrenos municipales, es que fuera de los centros de las ciudades o pueblos no existen las infraestructuras básicas, aspecto que cada ayuntamiento soluciona según su conveniencia. En la práctica son varias las formas de negociación utilizadas por los ayuntamientos en lo referente a infraestructuras, además depende mucho del modo como se realicen las transacciones entre los ayuntamientos y el interesado.

En Santiago (Praia sobre todo), el sistema utilizado consiste en que los ayuntamientos se encargan de las infraestructuras de los terrenos junto con el propietario en régimen de Joint Venture o el propietario cubre todos los gastos que después deduce en el contrato de urbanización. Las infraestructuras se refieren al acceso al agua, la energía eléctrica y la accesibilidad.

3. INCENTIVOS FISCALES

Para favorecer la inversión extranjera, el país ofrece incentivos principalmente centrados en exenciones fiscales, a través de figuras como el Estatuto de Inversor Externo y el Estatuto de Utilidad Turística del negocio.

3.1 Ley de Inversiones Extranjeras

La Ley de inversiones extranjeras (nº 90/IV/93 del 31/12), el Decreto Reglamentario (Ley nº1/92 de 3 de enero de 1994) y el Estatuto del Inversor Extranjero, son los textos legales que fijan las condiciones generales (derechos, garantías, incentivos u otros) para las inversiones extranjeras en Cabo Verde. La inversión extranjera se define como cualquier participación en una actividad económica hecha de acuerdo con la ley, con contribuciones provenientes del exterior que puedan ser contabilizadas. Puede consistir en:

- Creación de una nueva empresa en Cabo Verde, de una filial o incluso de otra forma de representación de empresas legalmente constituidas en el exterior.
- Adquisición de activos de empresas ya existentes.

- Adquisición de partes sociales o aumento de la participación social en empresas ya constituidas en Cabo Verde.
- Contrato que implique el ejercicio de la posesión o de la explotación de la empresa, de establecimientos, equipamientos y otros para la actividad económica.
- Cesión de bienes de equipo en régimen de leasing o regímenes análogos, o en cualquier otro tipo de régimen que implique el mantenimiento de los bienes de propiedad del inversor que, por acta o contrato, queda vinculado a la entidad receptora.
- Préstamos o prestaciones suplementarias de capital realizados directamente por el inversor externo a las empresas en las que contribuye, así como cualquier préstamo relacionado con la participación en los beneficios.

3.2 Estatuto de Utilidad Turística

Este estatuto será atribuido a aquellos establecimientos hoteleros y similares que, por su alto nivel de servicio e instalaciones dentro de la respectiva categoría o por su ubicación, contribuyan de forma relevante a la consecución de los objetivos de la política nacional de turismo. La Utilidad Turística es un estatuto que ante todo confiere al inversor una serie de beneficios, pero también le permite gozar de los incentivos al turismo y actuar en este sector de forma más libre.

El estatus de Utilidad Turística se atribuye en las siguientes modalidades:

- *Utilidad Turística de Instalación*: Atribuida a los establecimientos o empresas turísticas nuevas que presenten un proyecto de inversión.
- *Utilidad Turística de Funcionamiento*: Atribuida a los establecimientos turísticos ya instalados que hayan ejecutado obras de acuerdo con un proyecto arquitectónico autorizado previamente por la administración turística central o con uno que cumpla con los requisitos legales.
- *De Remodelación*: Que presenten un proyecto de obras de reforma o ampliación presupuestado en por lo menos el 25 % de la cantidad invertida inicialmente, con vistas a mejorar significativamente el grado de funcionalidad. Dicho proyecto tiene que estar aprobado por la administración turística central y debe:
 1. Habiéndose beneficiado del estatus descrito en el apartado anterior, contar con un mínimo de cinco años de explotación.
 2. No habiéndose beneficiado del estatus descrito en el apartado anterior, contar con dos años de explotación.

3.2.1 Incentivos generales como UT de Instalación

Se beneficiará hasta el fin del período de construcción y a lo largo del primer año de funcionamiento de:

- Exención del Impuesto Único sobre el Patrimonio en las adquisiciones de inmuebles destinados a la construcción e instalación de empresas.
- Exención de impuestos aduaneros en la importación de materiales y equipamientos incorporables a sus instalaciones y que contribuyan a la valorización final (material de construcción civil, equipamientos sanitarios, equipamientos eléctricos y electrónicos, etc.), hasta

el montante correspondiente al 15% del total de inversiones constantes en el proyecto de inversión y en los proyectos de pertrechos aprobados por la Dirección General de Desarrollo Turístico

- Exención de impuestos aduaneros en la importación de inmobiliario, vehículos de transporte colectivo y mixto destinado al transporte exclusivo de turistas y equipaje, embarcaciones de recreo, equipamientos destinados a la animación deportiva y cultural, hasta el montante correspondiente al 15% del total de inversiones constantes en el proyecto de inversión y en los proyectos de pertrechos aprobados por la Dirección General de Desarrollo Turístico
- Deducción del total de gastos hechos con formación profesional de personal caboverdiano y 40% de los gastos en acciones de promoción, previamente aprobadas.

3.2.2 Incentivos como Utilidad Turística de Funcionamiento

Incentivos fiscales en relación con el Impuesto Único sobre la Renta durante 15 años de la siguiente manera:

- 100% de exención durante los cinco primeros años de funcionamiento (prorrogables por un período de dos años siempre y cuando los establecimientos estén situados fuera de las áreas urbanas del municipio de Praia, São Vicente y Sal).
- 50% de exención durante el segundo y el tercer quinquenio de funcionamiento.

3.2.3 Incentivos como Utilidad Turística de Remodelación

Durante el período de remodelación se beneficiarán de incentivos similares a los de instalación.

3.3 Incentivos en relación a los trabajadores

- Libre transferencia al exterior de los ingresos percibidos del ejercicio de la actividad.
- Beneficios y facilidades aduaneras idénticas a las atribuidas a los trabajadores reclutados en el ámbito industrial, a saber:
 - Libre transferencia al exterior del 70 % del salario que perciben en moneda nacional.
 - Exención de derecho, de impuesto sobre el consumo y de retribuciones aduaneras generales en la imposición de bienes personales de acuerdo con las necesidades de su agregado familiar.
 - Derecho de importar en régimen de importación temporal un vehículo automóvil para el transporte de personas o una motocicleta.

3.4 Obligaciones de las empresas con Estatuto de Utilidad Turística

- Informar trimestralmente de su ejercicio a la administración turística central en cuanto esté en funcionamiento, así como siempre que la Dirección General de Aduanas y la Dirección General de Contribuciones e Impuestos u otras entidades lo soliciten.
- Comunicar a la administración turística cualquier alteración estatutaria de la empresa.
- No alterar la estructura del establecimiento sin autorización y consentimiento de la administración turística central, entre otros.