BE RWANDA WISE · HACER NEGOCIOS EN RUANDA

La guía para inversores extranjeros y ruandeses

Capítulo 5 de 11

Suelo e inmuebles

En Ruanda, la tierra se tiene en arrendamiento enfitéutico o en plena propiedad (freehold) conforme a la Ley n.º 27/2021, que regula las tierras; se inscribe en un único registro nacional llevado por la National Land Authority y se ordena mediante planes directores que determinan qué puede construirse y dónde. Los inversores extranjeros pueden ser titulares de arrendamientos y concesiones con fines de inversión, rara vez de la plena propiedad, y deben solicitar con antelación suficiente la renovación de sus arrendamientos. Este capítulo expone las normas sobre tenencia, títulos, fiscalidad, edificación, arrendamientos, expropiación y garantías tal como se encuentran a 10 de octubre de 2026.

Revisado el 19 de noviembre de 2026. Elaborado por un jurista mercantilista con más de 30 años de experiencia internacional.
Información jurídica y fiscal, no asesoramiento jurídico. Los tipos, umbrales y procedimientos cambian: antes de actuar, confirme cualquier punto importante con la autoridad competente o con un abogado inscrito en la Rwanda Bar Association. La edición en español está traducida de la edición en inglés; solo el texto publicado en el Diario Oficial es auténtico.
Para leer en línea, con las actualizaciones, los enlaces y Rwandabot: https://bewiseapps.com/hacer-negocios-en-ruanda/suelo-e-inmuebles/
© Be Wise Apps

Índice

5	Presentación del capítulo
5.1	La Ley de Tierras y los regímenes de tenencia
5.2	Cómo acceden al suelo los inversores extranjeros
5.3	Inscripción, títulos y due diligence
5.4	Impuesto sobre el suelo, impuesto sobre bienes inmuebles y costes de transmisión
5.5	Licencias de obra y el Kigali Master Plan
5.6	Arrendamientos comerciales, oficinas y vivienda
5.7	Expropiación e indemnización
5.8	Hipotecas, garantías y actividad inmobiliaria

Información jurídica y fiscal, no asesoramiento jurídico. Los tipos, umbrales y procedimientos cambian: antes de actuar, confirme cualquier punto importante con la autoridad competente o con un abogado inscrito en la Rwanda Bar Association. La edición en español está traducida de la edición en inglés; solo el texto publicado en el Diario Oficial es auténtico.

CAPÍTULO 5 DE 11

Suelo e inmuebles

Revisado el 19 de noviembre de 2026 · Elaborado por un jurista mercantilista con más de 30 años de experiencia internacional · Información jurídica y fiscal, no asesoramiento jurídico · Cómo lo verificamos · Abrir en la aplicación

DE UN VISTAZO

Normativa aplicable

- Ley n.º 27/2021, de 10/06/2021, que regula las tierras (en vigor desde el 10 de junio de 2021)
- Orden del Primer Ministro n.º 008/03, de 03/07/2022, por la que se determinan las modalidades de asignación y adquisición de tierras, el arrendamiento enfitéutico y la concesión y el arrendamiento de tierras del Estado
- Ley n.º 048/2023, de 05/09/2023, por la que se determinan las fuentes de ingresos y el patrimonio de las entidades descentralizadas (impuestos sobre bienes inmuebles, sobre los alquileres y sobre las ventas), junto con la Orden Ministerial n.º 002/23/10/TC, de 24/11/2023, sobre los tipos del impuesto sobre el suelo
- Ley n.º 32/2015, de 11/06/2015, relativa a la expropiación por causa de interés público
- Orden Ministerial n.º 002/MoE/24, de 10/07/2024, relativa a la requisa temporal de tierras y a la resolución del contrato de propiedad de la tierra
- Ley n.º 10/2009, de 14/05/2009, de hipotecas, modificada por la Ley n.º 13/2010, de 07/05/2010
- Ley n.º 10/2012, de 02/05/2012, que regula el urbanismo y la edificación en Ruanda, junto con las Órdenes Ministeriales de 2019 sobre licencias de obra y normas de edificación

Con quién tratará

- National Land Authority (NLA), dependiente del Ministerio de Medio Ambiente: el registro de la propiedad de la tierra, los títulos, los registradores de títulos de propiedad, los planes directores, la topografía y las tierras del Estado; su director general es el registrador jefe de títulos de propiedad (Chief Registrar of Land Titles)
- Ministerio de Medio Ambiente (el ministro competente en materia de tierras): órdenes en materia de tierras, concesiones y arrendamientos de tierras del Estado y requisa de tierras ociosas
- Ciudad de Kigali y consejos de distrito, con sus ventanillas únicas (One Stop Centres): licencias de obra, control del uso del suelo y multas, tipos del impuesto sobre el suelo dentro de las horquillas nacionales y aprobación de las transmisiones ordinarias
- Rwanda Revenue Authority (RRA): liquidación y recaudación, por cuenta de los distritos, del impuesto sobre bienes inmuebles, del impuesto sobre la venta de bienes inmuebles y del impuesto sobre los rendimientos del alquiler
- Rwanda Development Board (RDB): solicitudes de tierras del Estado para inversores, certificados de impacto ambiental e inscripción de hipotecas en el sistema eMRS a través del Office of the Registrar General
- Ministerio de Infraestructuras (MININFRA) y Rwanda Housing Authority: normas de edificación, política de urbanización y sistema de licencias de obra Kubaka

Cifras clave

Duración del arrendamiento enfitéutico	**49 años (residencial, comercial, industrial); 99 años (agrícola, forestal)**
Solicitud de renovación de un extranjero	**Al menos 90 días antes del vencimiento**
Límite de plena propiedad para una persona física	**2 hectáreas sin Orden Ministerial**
Impuesto sobre el suelo	**De 0 a 80 RWF por m^2**
Impuesto sobre bienes inmuebles por edificaciones	**0,5 % residencial, 0,3 % comercial, 0,1 % industrial**
Impuesto sobre la venta de bienes inmuebles	**2 % o 2,5 % del valor que exceda de 5 millones de RWF**
Indemnización por expropiación	**Valor de mercado más un 5 % por perturbación, pagada en un plazo de 120 días**
Multa por incumplimiento del plan director	**De 1 a 3 millones de RWF; diez veces más para una sociedad**

Qué cambió en 2024–2026

- La Orden Ministerial n.º 002/MoE/24, de 10/07/2024, estableció las normas sobre la requisa temporal de tierras agrícolas ociosas de 5 hectáreas o más y sobre la resolución de los contratos de propiedad de la tierra, incluido el suelo urbano urbanizado que permanezca sin explotar durante cinco años consecutivos.
- El Consejo de la Ciudad de Kigali elevó sus tipos del impuesto sobre el suelo en febrero de 2025, lo que llevó a muchas parcelas al límite máximo de 80 RWF por m^2 de las horquillas nacionales de 2023.
- El 29 de abril de 2025, el sistema de licencias de obra Kubaka sustituyó a la plataforma BPMIS, junto con la National Urbanisation Policy 2025; posteriormente, en 2025, el MININFRA suspendió las licencias condicionales de uso del suelo.
- En 2025, la NLA puso en marcha una plataforma en línea para conflictos sobre tierras (20 de junio) y el Ministry of Justice habilitó a 51 notarios privados de tierras (desde el 15 de julio); la NLA también ha anunciado que los asesores jurídicos de las ventanillas únicas de los distritos aprueban las transmisiones ordinarias por compraventa, donación, permuta y herencia.
- Desde el 16 de octubre de 2025, la NLA no admite poderes otorgados por personas que se encuentran en Ruanda para transmisiones de tierras, a la espera del sistema de notaría electrónica (e-notary) del Ministry of Justice; siguen admitiéndose los poderes otorgados en el extranjero y presentados a través de Irembo.

A quién se aplica este capítulo. La mayor parte del régimen del suelo se aplica por igual a ruandeses y extranjeros: los mismos arrendamientos de 49 o 99 años fijados según el uso del suelo, las mismas formalidades de inscripción y transmisión, los mismos planes directores, impuestos sobre bienes inmuebles y normas de expropiación. Las diferencias se concentran en la tenencia. Un ruandés puede ser titular de la plena propiedad y de un arrendamiento enfitéutico para cualquier fin, que se renueva automáticamente. Un extranjero, categoría que incluye a los nacionales de los Estados de la Comunidad de África Oriental y del COMESA y a las sociedades

> con personalidad jurídica extranjera, solo puede ser titular de un arrendamiento enfitéutico o de una concesión de tierras, únicamente con fines de inversión, debe solicitar por escrito la renovación al menos 90 días antes del vencimiento y solo obtiene la plena propiedad mediante Orden Presidencial. Una sociedad constituida en Ruanda con accionistas extranjeros tiene personalidad jurídica ruandesa y, según el texto de la Ley de Tierras, no es extranjera, pero conviene confirmar este punto con la NLA.

Cómo se tiene la tierra en Ruanda

La Ley n.º 27/2021, de 10/06/2021, que regula las tierras (la Ley de Tierras), considera la tierra patrimonio común de todos los ruandeses y atribuye al Estado la potestad exclusiva de conceder derechos de tenencia, pero no convierte toda la tierra en propiedad del Estado. Los titulares tienen pleno derecho a explotar sus tierras y están protegidos frente al desposeimiento, salvo por expropiación con justa indemnización previa (artículo 41). La tierra se tiene en una de dos formas (artículo 9): un **arrendamiento enfitéutico**, contrato a largo plazo con el Estado en virtud del cual se tiene casi todo el suelo urbano, o la **plena propiedad** (freehold), que confiere derechos plenos e indefinidos. La duración exacta del arrendamiento depende del uso asignado al suelo conforme a la Orden del Primer Ministro n.º 008/03, de 03/07/2022: 49 años para el suelo residencial, comercial e industrial y 99 años para el suelo agrícola y forestal. El arrendamiento de un ruandés se renueva automáticamente. El Estado también otorga concesiones y arrendamientos de tierras de su dominio privado para inversiones estratégicas. Las formas de tenencia, las tierras del Estado, la plena propiedad, las obligaciones del titular, los planes directores y las sanciones se tratan en La Ley de Tierras y los regímenes de tenencia.

Qué derechos puede ostentar un inversor extranjero

El artículo 16 de la Ley de Tierras permite a un extranjero ser titular de un arrendamiento enfitéutico o de una concesión de tierras, y atribuye estos derechos únicamente con fines de inversión. La plena propiedad solo está al alcance de un extranjero mediante Orden Presidencial en circunstancias excepcionales de interés nacional estratégico; una de esas órdenes, de 16 de julio de 2021, abarca unas 2,4 hectáreas en Kigali. La duración del arrendamiento no es menor para los extranjeros, pero la renovación no es automática: el titular extranjero debe solicitarla por escrito al menos 90 días antes del vencimiento o la tierra revierte al Estado. Los inversores acceden al suelo comprando un arrendamiento existente, mediante un subarriendo inscrito, solicitando tierras del Estado a través del RDB, que se dirige por escrito al ministro competente en materia de tierras adjuntando el plan de negocio, o adquiriendo una parcela en una zona económica especial, donde los promotores y operadores son arrendatarios conforme a la ley de zonas. Quién se considera extranjero, cada una de estas vías, el suelo agrícola y una guía de decisión se tratan en Cómo acceden al suelo los inversores extranjeros, y el registro de la inversión, que a menudo es el primer paso, en Registro en el RDB y certificado de inversión.

Compra de tierras y comprobación del título

El registro de la propiedad de la tierra de Ruanda es nacional, se basa en títulos y está ampliamente digitalizado, y cada parcela lleva un identificador único de parcela (UPI). El certificado de inscripción de la tierra es prueba concluyente de los derechos adquiridos legalmente, y una transmisión solo es válida una vez inscrita (artículos 18 y 24). Deben prestar su consentimiento todos los titulares inscritos, y ambos cónyuges cuando la tierra se tiene en común; el contrato debe formalizarse ante un notario de tierras, y la transmisión se tramita a través del portal Irembo, a menudo en un solo día en el caso de inmuebles comerciales e industriales. El servicio de transmisión y el nuevo título están exentos de tasas. Desde el 16 de octubre de 2025, la NLA rechaza los poderes otorgados por personas que se encuentran en Ruanda, por lo que las partes locales deben comparecer personalmente. Como el registro no refleja el planeamiento, las licencias ni los impuestos, el comprador también debe comprobar la zonificación, las licencias de obra y de ocupación, el registro de hipotecas y el impuesto sobre bienes inmuebles. El procedimiento, las comprobaciones y una lista de comprobación se tratan en Inscripción, títulos y due diligence.

Cuánto cuesta tener y transmitir tierras

Ya no existe un canon anual de arrendamiento propiamente dicho. La carga periódica es el impuesto sobre bienes inmuebles previsto en la Ley n.º 048/2023, de 05/09/2023, que la Rwanda Revenue Authority (RRA) recauda por cuenta de los distritos: de 0 a 80 RWF por metro cuadrado sobre el suelo, dentro de las horquillas fijadas por la Orden Ministerial n.º 002/23/10/TC, de 24/11/2023, y determinado localmente, y un porcentaje del valor de mercado sobre las edificaciones y sus parcelas: 0,5 % para las residenciales, 0,3 % para las comerciales y 0,1 % para las industriales. Los inmuebles se valoran por ciclos de cinco años, se declaran a más tardar el 31 de diciembre y el impuesto se paga cada año a más tardar el 31 de diciembre. En una venta, el vendedor paga el 2 % o el 2,5 % del valor que exceda de 5 millones de RWF, según esté o no registrado a efectos del impuesto sobre la renta. Los rendimientos del alquiler, las ganancias de capital y el IVA añaden capas adicionales. Los tipos, la subida de Kigali de 2025, las exenciones y un ejemplo práctico se tratan en Impuesto sobre el suelo, impuesto sobre bienes inmuebles y costes de transmisión, y el panorama fiscal general en Ganancias de capital, impuestos inmobiliarios y otros impuestos.

Edificación, arrendamientos y plan director

Lo que puede construirse en una parcela lo determina el plan director de uso y ordenación del suelo: el plan nacional establecido en 2022, el Kigali Master Plan 2050, presentado en septiembre de 2020, y los planes de distrito establecidos por Orden Ministerial. Una licencia contraria al plan es nula, y los incumplimientos se sancionan con multas de 1 a 3 millones de RWF, diez veces más en el caso de una sociedad. Desde el 29 de abril de 2025, las licencias de obra se tramitan en la plataforma Kubaka, con tasas estándar de 20 000 RWF a 200 000 RWF según la superficie construida, conforme al artículo 13 de la Orden Presidencial n.º 075/01, de 04/12/2023; la licencia de ocupación expedida al término de la obra es la que permite convertir un edificio a plena propiedad y gravarlo como comercial o industrial. Los tipos de licencia, las normas de planeamiento y la evaluación ambiental se tratan en Licencias de obra y el Kigali Master Plan.

Muchos inversores nunca llegan a ser titulares de tierras: arriendan oficinas, almacenes, locales comerciales y viviendas para el personal. El artículo 16 de la Ley de Tierras restringe los derechos de los extranjeros sobre la tierra, no el arrendamiento de edificios, por lo que una sociedad extranjera puede alquilar libremente. Todo contrato de arrendamiento debe constar por escrito y debe presentarse una copia a la administración tributaria en un plazo de 15 días; los arrendadores personas físicas pagan el impuesto sobre los rendimientos del alquiler, y las unidades en régimen de propiedad horizontal pueden comprarse, arrendarse e hipotecarse como parcelas independientes. Las condiciones de arrendamiento, la propiedad horizontal y la vivienda se tratan en Arrendamientos comerciales, oficinas y vivienda.

Expropiación, garantías y actividad inmobiliaria

El artículo 10 de la Ley n.º 006/2021, de 05/02/2021, de promoción y facilitación de la inversión declara inviolable la propiedad privada y solo admite la expropiación con justa indemnización, y la Ley n.º 32/2015, de 11/06/2015, relativa a la expropiación por causa de interés público, establece el procedimiento: valoración por tasadores acreditados al valor de mercado más un 5 % por perturbación, siete días para impugnar la valoración, 15 días para acudir a los tribunales y pago en un plazo de 120 días, pues de lo contrario la expropiación caduca, salvo pacto en contrario. Por otra parte, las tierras ociosas pueden ser objeto de requisa o puede resolverse el contrato de tierras conforme a la Orden Ministerial de 2024. Los trámites, los plazos y los riesgos prácticos se tratan en Expropiación e indemnización.

La tierra es la principal garantía en la financiación bancaria ruandesa. Las hipotecas previstas en la Ley n.º 10/2009, de 14/05/2009, de hipotecas, modificada por la Ley n.º 13/2010, las inscriben en línea los prestamistas en el sistema eMRS del RDB, tienen prioridad según la fecha de inscripción y se ejecutan mediante un administrador judicial (receiver) designado por el Registrar General y una subasta pública. Los fondos de inversión inmobiliaria (REIT) están regulados por la Capital Market Authority (CMA), y la NLA sometió a consulta en julio de 2026 las primeras normas para conceder licencias a los intermediarios y gestores inmobiliarios. Estas cuestiones se tratan en Hipotecas, garantías y actividad inmobiliaria.

Cómo utilizar este capítulo

Lea el capítulo en el orden en que se desarrolla una operación. Comience por La Ley de Tierras y los regímenes de tenencia y Cómo acceden al suelo los inversores extranjeros para determinar qué derecho puede ostentar el inversor y durante cuánto tiempo; después, Inscripción, títulos y due diligence antes de pagar cualquier depósito, e Impuesto sobre el suelo, impuesto sobre bienes inmuebles y costes de transmisión para calcular el coste de la tenencia y de la salida. Los proyectos de promoción continúan con Licencias de obra y el Kigali Master Plan; los ocupantes, con Arrendamientos comerciales, oficinas y vivienda; y todo titular y prestamista debería leer Expropiación e indemnización e Hipotecas, garantías y actividad inmobiliaria.

Cada sección termina con las preguntas frecuentes de Be Rwanda Wise sobre la materia, las fuentes oficiales y una pregunta que puede plantear a Rwandabot, el asistente de información jurídica basado en IA, sobre sus propias circunstancias. La guía refleja el Derecho vigente a 10 de octubre de 2026. Varios aspectos están en evolución: la suspensión por la NLA de los poderes otorgados en el país se mantiene hasta que se utilice la notaría electrónica, los tipos del impuesto sobre el suelo de Kigali y los

planes directores de distrito se revisan localmente, y el reglamento sobre intermediarios seguía en fase de proyecto. Compruebe de nuevo la situación antes de una operación en 2027 y recabe el asesoramiento de un abogado ruandés sobre cualquier parcela concreta.

FUENTES OFICIALES

- Official Gazette (Diario Oficial) n.º especial, de 10/06/2021: Ley n.º 27/2021, de 10/06/2021, que regula las tierras (copia de la Rwanda Environment Management Authority) — https://www.rema.gov.rw/fileadmin/user_upload/REMA/Publications/Laws_and_Regulations/Laws/5-Land_Law_2021.pdf
- National Land Authority: Orden del Primer Ministro n.º 008/03, de 03/07/2022, por la que se determinan las modalidades de asignación y adquisición de tierras, el arrendamiento enfitéutico y la concesión y el arrendamiento de tierras del Estado — https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Orders/Ministerial/Prime_minister_s_oder_on_modalities_for_land_allocation.pdf
- RwandaLII: Orden Ministerial por la que se determinan las categorías de tierras susceptibles de plena propiedad y las modalidades de su concesión (2022) — https://rwandalii.org/akn/rw/act/mo/minister-of-environment/2022/3/eng@2022-02-22
- National Land Authority: leyes y órdenes en materia de tierras (incluidas las órdenes de 2022 sobre inscripción, comités de tierras, servidumbres y subarriendos) — https://www.lands.rw/publications/orders
- Official Gazette (Diario Oficial) n.º especial, de 11/07/2024: Orden Ministerial n.º 002/MoE/24, de 10/07/2024, relativa a la requisa temporal de tierras y a la resolución del contrato de propiedad de la tierra (Ministry of Justice) — https://www.minijust.gov.rw/index.php?eID=dumpFile&t=f&f=101999&token=330403a7d062a9cbc185a02d5d74c6fc8f3ceccd
- Amategeko: portal oficial en línea de las leyes y órdenes de Ruanda — https://www.amategeko.gov.rw
- National Land Authority: Orden Presidencial n.º 077/01, de 16/07/2021, por la que se aprueba el otorgamiento de un título de plena propiedad a un extranjero — https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Orders/Presidential/Iteka_rya_Perezida_No_077-01_ryo_ku_wa_16072021_ryemeza_itangwa_ry_inkondabutaka_ku_munyamahanga_ku_mpamvu_zihariye_z_inyungu_z_lgihugu_zigamije_kwihutisha_iterambere.pdf
- Rwanda Development Board: Ley n.º 006/2021, de 05/02/2021, de promoción y facilitación de la inversión — https://rdb.rw/wp-content/uploads/2021/04/new-investment-law-2021.pdf
- National Land Authority: One Step One Day Transfer (procedimiento, notarios y tasas) — https://www.lands.rw/one-step-one-day-transfer
- National Land Authority: aviso de 16 de octubre de 2025 por el que se suspenden los poderes otorgados en el país para los servicios relativos a tierras — https://www.lands.rw/updates/news-detail/inyandikompeshabubasha-zabaye-zihagaritswe-byagateganyo-muri-serivisi-zubutaka
- Rwanda Revenue Authority: Orden Presidencial n.º 075/01, de 04/12/2023, por la que se determinan las tasas por los servicios y certificados expedidos por las entidades descentralizadas — https://www.rra.gov.rw/fileadmin/user_upload/Iteka_rya_Perezida_04.12.2023_ku_mahoro_kuri_serivise_n_ibyemezo_bitangwa_2023.pdf
- National Land Authority: Orden Ministerial n.º 006/MoE/22, de 12/05/2022, sobre la inscripción registral de tierras — https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Orders/Ministerial/Iteka_rya_Minisitiri_N___006_MoE_22_ryo_ku_wa_12-05-2022_ryerekeye_lyandikishwa_ry_ubutaka.pdf
- Rwanda Development Board: The Mortgage Law Simplified (inscripción en el eMRS) — https://rdb.rw/wp-content/uploads/2018/02/Booklet-Mortgage.pdf
- Rwanda Revenue Authority: Ley n.º 048/2023, de 05/09/2023, por la que se determinan las fuentes de ingresos y el patrimonio de las entidades descentralizadas (Official Gazette (Diario Oficial) n.º Special, de 14/09/2023) — https://www.rra.gov.rw/fileadmin/user_upload/LAW_DETERMINING_THE_SOURCES_OF_REVENUES_AND_PROPERTY_OF_DECENTRALIZED_ENTITIES.pdf
- Rwanda Revenue Authority: Orden Ministerial n.º 002/23/10/TC, de 24/11/2023, por la que se determinan los tipos estándar y otros criterios aplicables para fijar el tipo impositivo por metro cuadrado de superficie del suelo — https://www.rra.gov.rw/fileadmin/user_upload/Ministerial_order_of_24.11.2023_about_rates_of_the_land.pdf
- Rwanda Revenue Authority: impuestos de las administraciones locales (impuesto sobre bienes inmuebles, impuesto sobre la venta de bienes inmuebles, impuesto sobre la renta de alquileres) — https://www.rra.gov.rw/en/domestic-tax-services/local-government-taxes

- Rwanda Revenue Authority: leyes, políticas y resoluciones (impuesto sobre la renta, IVA y las leyes de modificación de 2025) — https://www.rra.gov.rw/en/laws-policies-and-rulings
- MININFRA: presentación de la National Urbanisation Policy de 2025 y del sistema de licencias de obra Kubaka (29 de abril de 2025) — https://www.mininfra.gov.rw/updates/news-details/rwanda-launches-2025-national-urbanisation-policy-and-unveils-kubaka-the-new-and-enhanced-building-permit-system-to-boost-smart-urban-development
- MININFRA: instrumentos de urbanización, asentamientos humanos y vivienda (Ley n.º 10/2012, Órdenes Ministeriales de 15/04/2019) — https://www.mininfra.gov.rw/1/urbanisation-human-settlement-and-housing-development
- City of Kigali: presentación del Kigali Master Plan 2050 — https://www.kigalicity.gov.rw/news-detail/city-of-kigali-launches-new-master-plan-2050
- National Land Authority: leyes y órdenes sobre tierras — https://www.lands.rw/publications/laws
- National Bank of Rwanda: reglamentos y directivas en materia de divisas (Reglamento n.º 42/2022, Reglamento n.º 89/2025, Directiva n.º 4230/2025-00042) — https://www.bnr.rw
- National Land Authority: Ley n.º 15/2010, de 07/05/2010, por la que se crea y organiza la propiedad horizontal y se establecen los procedimientos para su inscripción — https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Laws/Condominium_Law_gazetted_on_14.05.2010.pdf
- National Land Authority: Ley n.º 32/2015, de 11/06/2015, relativa a la expropiación por causa de interés público, Official Gazette (Diario Oficial) n.º 35, de 31/08/2015 — https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Laws/Expropriation_Law_Official_Gazette_of_31.08.2015.pdf
- RwandaLII: Ley n.º 10/2009, de 14/05/2009, sobre hipotecas, y Ley n.º 13/2010, de 07/05/2010, que la modifica y completa — https://rwandalii.org/akn/rw/act/law/2009/10/eng@2009-05-15
- Rwanda Development Board, Office of the Registrar General: garantías mobiliarias, tarifas de tasas — https://org.rdb.rw/security-interests-in-movable-property/fee-tariffs/
- Capital Market Authority: Directrices n.º 21, de 05/07/2016, que regulan los fondos de inversión inmobiliaria (Real Estate Investment Trusts) de promoción — https://www.cma.rw/fileadmin/user_upload/Guidelines_governing_the_development_of_real_estate_investment_trust.pdf

La Ley de Tierras y los regímenes de tenencia: la Ley n.º 27/2021, el arrendamiento enfitéutico y la plena propiedad, la duración de los arrendamientos de 49 y 99 años, las concesiones y los arrendamientos de tierras del Estado, el dominio público y privado del Estado, las obligaciones de los titulares, los planes directores y las sanciones

Revisado el 19 de noviembre de 2026 · Elaborado por un jurista mercantilista con más de 30 años de experiencia internacional · Información jurídica y fiscal, no asesoramiento jurídico · Cómo lo verificamos · Abrir en la aplicación

LO ESENCIAL

- La tierra se tiene conforme a la Ley n.º 27/2021, de 10/06/2021, que regula las tierras, en vigor desde su publicación el 10 de junio de 2021, en una de dos formas de tenencia: un arrendamiento enfitéutico, que es un contrato a largo plazo con el Estado, o la plena propiedad, que confiere derechos plenos e indefinidos (artículos 2 y 9).
- Los arrendamientos enfitéuticos y las concesiones de tierras no pueden exceder de 99 años y son renovables, y el arrendamiento de un ruandés se renueva automáticamente a su vencimiento (artículo 10 de la Ley de Tierras).
- La Orden del Primer Ministro n.º 008/03, de 03/07/2022, fija la duración exacta de un arrendamiento enfitéutico en 49 años para el suelo residencial, comercial, industrial, público, administrativo, de espacios abiertos y de transporte, y en 99 años para el suelo forestal, agrícola, ganadero, de humedales, de masas de agua y de zonas de amortiguamiento, sea cual sea la nacionalidad del titular (artículo 18).
- Un ruandés tiene derecho a la plena propiedad, limitada a 2 hectáreas por persona física salvo que una Orden Ministerial autorice más, mientras que un extranjero solo puede recibir la plena propiedad mediante Orden Presidencial en circunstancias excepcionales de interés nacional estratégico (artículo 6 de la Ley de Tierras).
- Todo titular debe explotar la tierra de forma productiva, pagar el impuesto sobre el suelo y las tasas y respetar el plan director de uso del suelo; el Estado puede resolver el contrato de tierras, previo preaviso por escrito de 90 días, en caso de incumplimiento (artículo 49), y el incumplimiento del plan director se sanciona con una multa administrativa de 1 000 000 RWF a 3 000 000 RWF, multiplicada por diez en el caso de una sociedad (artículos 76 y 78).

La Ley n.º 27/2021 y sus normas de desarrollo

El Derecho del suelo ruandés está codificado en la **Ley n.º 27/2021, de 10/06/2021, que regula las tierras** (la Ley de Tierras), publicada en el Diario Oficial n.º especial, de 10/06/2021 y en vigor en esa misma fecha conforme a su artículo 90. Derogó la Ley n.º 43/2013, de 16/06/2013, que regula las tierras en Ruanda, y la Ley n.º 24/2012, de 15/06/2012, relativa a la planificación del uso y la ordenación del suelo en Ruanda (artículo 89), de modo que la tenencia, la inscripción, las tierras del Estado, la planificación del uso del suelo y las sanciones se recogen ahora en una sola ley. Las órdenes dictadas en virtud de las leyes de 2013 y 2012 solo se mantuvieron durante nueve meses desde la publicación, en la medida en que fueran compatibles con la nueva ley (artículo 87). A 10 de octubre de 2026 no se había identificado ninguna modificación de la Ley de Tierras.

Buena parte del detalle se encuentra en las normas de desarrollo. Las más importantes para un inversor son la Orden del Primer Ministro n.º 008/03, de 03/07/2022, por la que se determinan las modalidades de asignación y adquisición de tierras, el arrendamiento enfitéutico y la concesión y el arrendamiento de tierras del Estado (la Orden de Asignación de Tierras), que fija la duración y la renovación de los arrendamientos; la Orden Ministerial por la que se determinan las categorías de tierras susceptibles de plena propiedad y las modalidades de su concesión, publicada el 22 de febrero de 2022 (la Orden de Plena Propiedad); la Orden Ministerial n.º 006/MoE/22, de 12/05/2022, sobre la inscripción de tierras; la Orden Ministerial n.º 002/MoE/24, de 10/07/2024, relativa a la requisa temporal de tierras y a la resolución del contrato de propiedad de la tierra; la Orden Presidencial n.º 038/01, de 20/05/2022, por la que se establece el plan director nacional de uso y ordenación del suelo; y un conjunto de Órdenes Ministeriales de 12 de mayo de 2022 sobre comités de tierras, servidumbres, subarriendos e infraestructuras comerciales. La National Land Authority (NLA), creada por la Orden Presidencial n.º 030/01, de 06/05/2022, y supervisada por el Ministerio de Medio Ambiente, lleva el registro de la propiedad de la tierra, expide los títulos y elabora los planes directores; su director general es el registrador jefe de títulos de propiedad (Chief Registrar of Land Titles).

El papel del Estado y los derechos del titular de tierras

El artículo 3 declara la tierra parte del patrimonio común de todos los ruandeses, pasados, presentes y futuros. Sin perjuicio de los derechos reconocidos, el Estado tiene la potestad absoluta de gestionar toda la tierra del territorio nacional en interés general y es la única autoridad facultada para conceder derechos de tenencia y de uso. Esto suele resumirse, erróneamente, como «toda la tierra es propiedad del Estado». La Ley de Tierras no dice tal cosa. El artículo 41 confiere al titular de derechos sobre la tierra pleno derecho a explotarla conforme a la ley y lo protege frente al desposeimiento, total o parcial, salvo por expropiación por causa de interés público conforme a las leyes aplicables, que exigen una justa indemnización previa (artículo 2, apartado 16). Se presume que los edificios, cultivos y demás bienes situados en la tierra pertenecen al titular de la tierra, salvo que la ley o un acuerdo dispongan otra cosa (artículo 42).

Todo título está sujeto a dos límites. Todos los derechos de propiedad y control de los recursos naturales situados sobre, bajo o en cualquier tierra corresponden al Estado (artículo 43), y el artículo 3, letra a), de la Ley n.º 072/2024, de 26/06/2024, sobre las operaciones mineras y de cantera, dispone lo mismo específicamente respecto de los minerales y los productos de cantera, con independencia de la propiedad privada de la tierra, de modo que ser titular de tierras nunca confiere derechos mineros; esta

cuestión se desarrolla en La Ley de Minería de 2024 y los reguladores. Además, el artículo 5 prohíbe la discriminación en el acceso a la tierra, y los derechos de los cónyuges sobre la tierra siguen el régimen económico matrimonial que eligieron conforme a la Ley n.º 27/2016, de 08/07/2016, que regula los regímenes económicos matrimoniales, las donaciones y las sucesiones, razón por la cual el consentimiento del cónyuge figura en toda transmisión.

Dos formas de tenencia: arrendamiento enfitéutico y plena propiedad

El artículo 9 solo reconoce dos formas de tener la tierra, tanto si se adquirió por herencia, sucesión, compraventa, donación, permuta, reparto de tierras o concesión: el **arrendamiento enfitéutico** y la **plena propiedad** (freehold). El arrendamiento enfitéutico es «un tipo de propiedad de la tierra basado en un contrato a largo plazo entre el Estado y una persona por el que se le confieren derechos sobre la tierra» (artículo 2, apartado 21); la plena propiedad es una forma de tenencia basada en un contrato con el Estado que confiere «derechos plenos e indefinidos sobre la tierra» (artículo 2, apartado 9). El propio Estado asigna la tierra en forma de arrendamientos enfitéuticos y concesiones de tierras (artículo 10).

La mayor parte de la tierra de titularidad privada en Ruanda, incluida casi toda parcela urbana, se tiene en arrendamiento enfitéutico. El enfiteuta no es un arrendatario en el sentido ordinario. Conforme al artículo 8 de la Orden de Asignación de Tierras, el titular puede usar la tierra como desee dentro de las normas de uso del suelo, disfrutar de sus frutos y rentas y transmitir los derechos. El artículo 21 de la Ley de Tierras enumera las formas en que los derechos pasan de una persona a otra: sucesión, donación, herencia, arrendamiento, compraventa, subarriendo, permuta, hipoteca, concesión y otros medios lícitos. Por tanto, quien compra una casa en Kigali normalmente adquiere el plazo restante de un arrendamiento enfitéutico, y un prestamista normalmente constituye una hipoteca sobre él. Los derechos concedidos anteriormente por el Estado únicamente para la ocupación y explotación y transmitidos después se reconocen, pero se convierten en arrendamientos enfitéuticos al inscribirse (artículo 86).

Cuánto dura un arrendamiento y cómo se renueva

El artículo 10 limita los arrendamientos enfitéuticos y las concesiones de tierras a 99 años, renovables, y dispone que «cuando vence el plazo del arrendamiento enfitéutico, el plazo del arrendamiento de un ruandés se renueva automáticamente». La duración exacta la fija el artículo 18 de la Orden de Asignación de Tierras en función del uso asignado a la tierra, no de la nacionalidad del titular: **49 años** para el suelo residencial, comercial, industrial, de equipamientos públicos, de servicios públicos, administrativo, de espacios abiertos y de transporte, y **99 años** para el suelo forestal, agrícola, ganadero, de humedales, de masas de agua y de zonas de amortiguamiento.

Es en la renovación donde importa la nacionalidad. Conforme al artículo 20 de la Orden de Asignación de Tierras, el registrador de títulos de propiedad renueva el arrendamiento de un ruandés sin necesidad de solicitud. Un extranjero que desee renovar debe solicitarlo por escrito al registrador al menos 90 días antes del vencimiento; si la solicitud se deniega o no se presenta, el extranjero pierde los derechos y la tierra pasa a ser tierra del Estado del dominio privado, categoría que el artículo 32 de la Ley de Tierras enumera expresamente. Las consecuencias para los inversores extranjeros se tratan en Cómo acceden

al suelo los inversores extranjeros. Los arrendamientos y concesiones de tierras del Estado para inversión se renuevan a petición del titular conforme al contrato, y se extinguen si no se presenta la petición o si esta se deniega (artículo 21 de la Orden de Asignación de Tierras).

Tierras del Estado: dominio público, dominio privado, concesiones y arrendamientos

Las tierras del Estado pertenecen al dominio público o al dominio privado (artículo 29). Las tierras del dominio público son inalienables (artículo 30) e incluyen los lagos y ríos y sus riberas protegidas, los manantiales, los bosques naturales, los parques nacionales, los pantanos protegidos, las islas, las carreteras nacionales y los terrenos reservados a actividades públicas, los cementerios y los lugares conmemorativos del genocidio (artículo 31). Pueden pasar al dominio privado mediante Orden del Primer Ministro, salvo los lugares conmemorativos. Las tierras del dominio privado, como las tierras vacantes y las vacantes por falta de herederos, las tierras recuperadas por el Estado, los pantanos no protegidos y las tierras procedentes de arrendamientos no renovados otorgados a extranjeros (artículo 32), son alienables. Los pantanos pertenecen al Estado y solo pueden otorgarse en concesión, nunca de forma definitiva (artículo 33). Las tierras del Estado se inscriben en plena propiedad a nombre del Estado, pero las tierras del Estado destinadas a actividades comerciales se tienen en arrendamiento enfitéutico y pueden inscribirse a nombre de una empresa pública o de un órgano especializado (artículo 36).

El Estado otorga dos derechos específicos para la inversión sobre su dominio privado. La **concesión de tierras** (artículo 11) se otorga con fines de bienestar social o para inversiones estratégicas en agricultura, ganadería, silvicultura, turismo, bienestar social, deporte y ocio, minería y canteras e investigación científica, por un plazo que no puede exceder de 49 años, renovable de común acuerdo; el concesionario no puede vender, transmitir ni hipotecar la tierra en sí, sino únicamente los derechos de concesión sobre los bienes situados en ella. El **arrendamiento de tierras del Estado** (artículo 12) se otorga para inversiones estratégicas en infraestructuras comerciales, como centros comerciales, hoteles, inmuebles, escuelas, hospitales, estaciones de transporte e industrias, por un plazo de hasta 99 años; el arrendatario no puede vender la tierra, pero sí hipotecarla. La Orden de Asignación de Tierras fija 49 años como plazo estándar para ambos, que puede ser menor o, en el caso de un arrendamiento y con la aprobación del ministro, mayor, hasta 99 años (artículo 19). Ambos se adjudican mediante concurso, salvo que el Consejo de Ministros apruebe otra cosa (artículo 13 de la Ley de Tierras), y ambos pueden ser recuperados si el inversor se aparta del contrato y del plan de negocio aprobado (artículo 14).

Plena propiedad: quién puede ser titular y cómo se obtiene

Conforme al artículo 6 de la Ley de Tierras, un ruandés tiene derecho a la plena propiedad. La plena propiedad de una persona física no puede exceder de 2 hectáreas por persona salvo que una Orden Ministerial autorice más, y un extranjero solo puede recibir un título de plena propiedad mediante Orden Presidencial «en circunstancias excepcionales de interés nacional estratégico». El único ejemplo publicado que se ha localizado es la Orden Presidencial n.º 077/01, de 16/07/2021, que otorgó un título de plena propiedad sobre unas 2,4 hectáreas en Remera, distrito de Gasabo, vinculado a un plan de negocio aprobado y sujeto a revocación en caso de incumplimiento (pregunta frecuente 44).

La Orden de Plena Propiedad declara susceptibles dos categorías de tierras: la tierra de titularidad privada urbanizada conforme al plan director y las tierras del Estado (artículo 2). El solicitante presenta la solicitud ante el registrador de títulos de propiedad de la zona, en el formulario de la NLA, aportando el arrendamiento enfitéutico, el certificado de inscripción de la tierra y la **licencia de ocupación** del edificio, además, en su caso, del certificado de la sociedad o de personalidad jurídica, la Orden Presidencial en el caso de un extranjero y una Orden Ministerial para tierras de más de 2 hectáreas (artículos 3 y 4). El registrador debe expedir el título de plena propiedad y el certificado de inscripción en un plazo de 14 días hábiles desde la recepción, o explicar por escrito el retraso (artículo 6). Como se exige una licencia de ocupación, las parcelas sin edificar no pueden convertirse; primero hay que edificar, conforme a las normas sobre licencias expuestas en Licencias de obra y el Kigali Master Plan.

Las obligaciones inherentes a la tierra

El titular debe proteger, conservar y explotar la tierra conforme a su destino (artículo 44), aceptar las servidumbres (artículo 45), explotar la tierra de forma productiva y de modo que aumente su valor (artículo 46), no obstaculizar las obras lícitas de interés público que se realicen bajo o sobre ella, a cambio de una justa indemnización por cualquier pérdida (artículo 47), y pagar el impuesto sobre el suelo y las tasas conforme a las leyes aplicables (artículo 48). Las cargas en sí, ahora el impuesto sobre bienes inmuebles previsto en la Ley n.º 048/2023, de 05/09/2023, en lugar de un canon anual de arrendamiento, se explican en Impuesto sobre el suelo, impuesto sobre bienes inmuebles y costes de transmisión. Las tierras destinadas por el planeamiento a la agricultura deben utilizarse conforme a la concentración parcelaria (land use consolidation) (artículo 65).

Los instrumentos de control son considerables. Conforme al artículo 49, el Estado puede resolver el contrato de propiedad de la tierra, previo preaviso por escrito de 90 días, si el titular no ha cumplido sus obligaciones, salvo que este acredite motivos razonables. Conforme al artículo 70, el ministro puede requisar las tierras agrícolas, ganaderas o forestales que se dejen sin explotar sin motivo justificado; la Orden Ministerial n.º 002/MoE/24, de 10/07/2024, aplica esta norma a las fincas de 5 hectáreas o más y convierte en causa de resolución el que el suelo urbano urbanizado permanezca sin explotar durante cinco años consecutivos, como se explica en Expropiación e indemnización. Por último, quien posea la tierra de forma continuada, pública e inequívoca durante 30 años puede adquirirla por prescripción (artículo 50), pero no el subarrendatario ni quien haya adquirido la tierra de forma fraudulenta (artículo 52), y nunca entre miembros de la misma familia (artículo 53).

Planes directores, cambio de uso y sanciones

El uso del suelo se rige por el plan director de uso y ordenación del suelo de la zona (artículo 54). El plan nacional se establece mediante la Orden Presidencial n.º 038/01, de 20/05/2022; los planes de la Ciudad de Kigali y de los distritos se establecen mediante Orden del ministro competente en materia de planificación económica (artículo 59), como ocurrió con el del distrito de Huye en 2024; y el consejo de la Ciudad o del distrito aprueba los planes detallados de parcelas y emplazamientos (artículo 58). Todo usuario debe cumplir el plan, y cualquier licencia de uso del suelo otorgada en contradicción con él es «nula y sin efecto alguno, con independencia de cualquier tipo de prescripción» (artículo 61). Todo

cambio de uso debe ser compatible con el plan y estar aprobado por la NLA (artículo 63). Estas normas, y el Kigali Master Plan 2050, explican por qué la zonificación es lo primero que hay que comprobar en cualquier parcela (pregunta frecuente 45).

Las sanciones de la Ley de Tierras son administrativas y penales. El incumplimiento del plan director se sanciona con una multa administrativa de 1 000 000 RWF a 3 000 000 RWF y la demolición de las obras infractoras a costa del infractor (artículo 76), impuestas por la NLA, la Ciudad de Kigali o el distrito (artículo 77), y la multa se multiplica por diez cuando la infracción la comete una sociedad, una cooperativa o una organización no gubernamental (artículo 78). Utilizar un título de propiedad con fines ilícitos se castiga con pena de prisión de cinco a siete años y multa de dos a cuatro veces el valor de la tierra (artículo 79); facilitar información falsa para obtener derechos sobre la tierra, con prisión de uno a tres meses y multa de 200 000 RWF a 500 000 RWF (artículo 80); y la autoasignación de tierras del Estado, con prisión de tres a seis meses y multa de tres a cinco veces su valor (artículo 82). Las multas por estos delitos también se multiplican por diez en el caso de las personas jurídicas (artículo 83).

Comparación de los derechos de tenencia

Derecho	Quién lo otorga y a quién	Duración	Renovación	¿Puede venderse o hipotecarse la tierra?
Arrendamiento enfitéutico (Ley de Tierras, artículo 2, apartado 21, y artículos 9 y 10)	El Estado, a través del registrador de títulos de propiedad, a cualquier persona; a un extranjero, solo con fines de inversión (artículo 16)	49 años para usos urbanos y edificados; 99 años para suelo agrícola, ganadero, forestal y similares (Orden de Asignación de Tierras, artículo 18)	Automática para un ruandés; solicitud por escrito al menos 90 días antes del vencimiento para un extranjero (artículo 20)	Sí: los derechos pueden venderse, subarrendarse e hipotecarse (Ley de Tierras, artículo 21; Orden de Asignación de Tierras, artículo 8)
Plena propiedad (artículo 2, apartado 9, y artículo 6)	El Estado a un ruandés, hasta 2 ha por persona física; a un extranjero, solo mediante Orden Presidencial	Indefinido	No aplicable	Sí
Concesión de tierras (artículo 11)	El Estado, de su dominio privado, con fines de bienestar social o de inversión estratégica	Hasta 49 años (artículo 11; Orden de Asignación de Tierras, artículo 19)	De común acuerdo, a petición del titular (artículo 21 de la Orden)	No cabe la venta, transmisión ni hipoteca de la tierra; sí pueden negociarse los derechos de concesión sobre los bienes situados en ella

Derecho	Quién lo otorga y a quién	Duración	Renovación	¿Puede venderse o hipotecarse la tierra?
Arrendamiento de tierras del Estado (artículo 12)	El Estado, de su dominio privado, para inversiones estratégicas en infraestructuras comerciales	49 años como plazo estándar; hasta 99 con la aprobación del ministro (artículo 19 de la Orden)	A petición del titular conforme al contrato (artículo 21 de la Orden)	No cabe la venta ni la transmisión; se admite la hipoteca, y el acreedor debe mantener el uso de inversión
Subarriendo (artículos 26 a 28)	Un arrendatario o titular de plena propiedad a otra persona, por escrito	Según lo pactado; 5 años como máximo, renovables, si se otorga en nombre de un menor o de una persona sin capacidad	Según lo pactado	Los subarriendos agrícolas de 5 años o más deben inscribirse

GUÍA DE DECISIÓN

¿Qué régimen de tenencia rige esta tierra?

Una primera clasificación de la parcela que un inversor está considerando. Responda por orden; cada resultado remite a las normas aplicables, y el título que obra en poder de la NLA tiene la última palabra.

Q1 **¿Pertenece la tierra al dominio público del Estado, como una zona de amortiguamiento a orillas de un lago, un pantano protegido, un parque nacional, una reserva de carretera nacional o un emplazamiento de equipamiento público?**

Sí Es inalienable y no puede arrendarse ni venderse a un inversor privado salvo que antes pase al dominio privado mediante Orden del Primer Ministro (artículos 30 y 31). No negocie sobre ella como si fuera tierra privada.

No Pase a la pregunta 2.

Q2 **¿Es la tierra del dominio privado del Estado y desea el inversor que el Estado se la otorgue directamente?**

Sí Se otorgará como concesión de tierras (hasta 49 años, sin venta ni hipoteca de la tierra) o como arrendamiento de tierras del Estado (49 años, hasta 99 con aprobación; se admite la hipoteca), normalmente mediante concurso (artículos 11 a 13).

No Pase a la pregunta 3.

Q3 **¿Figura la plena propiedad en el certificado del titular actual?**

Sí La plena propiedad se transmite a un comprador ruandés; un comprador extranjero no puede adquirir la plena propiedad sin una Orden Presidencial y normalmente adquiriría en su lugar un arrendamiento enfitéutico (artículos 6 y 16).

No Pase a la pregunta 4.

Q4 **¿Está destinada la tierra a agricultura, ganadería, silvicultura, humedales, masas de agua o zonas de amortiguamiento?**

Sí Se aplica un arrendamiento enfitéutico de 99 años; compruebe las obligaciones derivadas de la concentración parcelaria, la exposición a la requisa en fincas de 5 ha o más y la inscripción de los subarriendos.

No Se aplica un arrendamiento enfitéutico de 49 años al suelo residencial, comercial, industrial y similar; compruebe el plazo restante, la zonificación del plan director y, en el caso de un titular extranjero, la fecha de renovación.

Duración exacta de los arrendamientos conforme al artículo 18 de la Orden de Asignación de Tierras

Uso asignado al suelo	Duración exacta	Renovación para un ruandés	Renovación para un extranjero
Residencial	49 años	Automática	Solicitud por escrito al menos 90 días antes del vencimiento
Actividades comerciales	49 años	Automática	Solicitud por escrito al menos 90 días antes del vencimiento
Uso industrial	49 años	Automática	Solicitud por escrito al menos 90 días antes del vencimiento
Equipamientos públicos, servicios públicos, edificios administrativos	49 años	Automática	Solicitud por escrito al menos 90 días antes del vencimiento
Espacios abiertos y transporte	49 años	Automática	Solicitud por escrito al menos 90 días antes del vencimiento
Agricultura, ganadería y silvicultura	99 años	Automática	Solicitud por escrito al menos 90 días antes del vencimiento
Humedales, masas de agua y zonas de amortiguamiento	99 años	Automática	Solicitud por escrito al menos 90 días antes del vencimiento

EJEMPLO PRÁCTICO

Análisis de la situación de tenencia de una cartera de tierras mixta

Una empresaria ruandesa y su sociedad, Imena Holdings Ltd, revisan sus tierras antes de una refinanciación. Las parcelas, fechas y valores son supuestos ilustrativos; las normas y las horquillas de las multas son las de la Ley de Tierras y sus órdenes de desarrollo.

Parcela 1: vivienda familiar, Kicukiro	0,09 ha de uso residencial, arrendamiento enfitéutico inscrito el 1 de julio de 2022. Duración exacta de 49 años conforme al artículo 18 de la Orden de Asignación de Tierras: 1 de julio de 2022 + 49 años = vencimiento el 30 de junio de 2071. Como ruandesa, goza de renovación automática y no tiene que presentar nada.
Parcela 1: opción de plena propiedad	La vivienda tiene licencia de ocupación, por lo que la parcela entra en el ámbito de la Orden de Plena Propiedad. Presenta el arrendamiento, el certificado de inscripción y la licencia de ocupación; el registrador debe resolver en un plazo de 14 días hábiles. La parcela queda muy por debajo del límite de 2 ha.
Parcela 2: explotación agrícola, Bugesera	3,4 ha de suelo agrícola, arrendamiento inscrito el 1 de septiembre de 2023 por 99 años: vencimiento el 31 de agosto de 2122. La plena propiedad sobre toda la finca superaría en 1,4 ha el límite de 2 ha por persona física y requeriría una Orden Ministerial, y la Orden de Plena Propiedad se dirige al suelo edificado, por lo que la explotación sigue en arrendamiento.
Parcela 2: obligaciones de uso	Con 3,4 ha, la explotación queda por debajo del umbral de 5 ha para la requisa temporal prevista en la Orden Ministerial n.º 002/MoE/24, pero debe utilizarse igualmente conforme a la concentración parcelaria (artículo 65). Si tuviera 5 ha o más y se hubiera dejado ociosa durante un año, podría ser requisada previo preaviso de 90 días.
Parcela 3: almacén de la sociedad	Imena Holdings ha construido un cobertizo de almacenamiento en una parcela calificada como residencial. Incumplimiento del plan director: de 1 000 000 RWF a 3 000 000 RWF x 10 en el caso de una sociedad (artículo 78) = de 10 000 000 RWF a 30 000 000 RWF, más la demolición del cobertizo a su costa (artículo 76). Cualquier licencia obtenida para el cobertizo es nula (artículo 61).
Resultado	Convierte la parcela 1 a plena propiedad, mantiene la parcela 2 en arrendamiento y solicita a la NLA un cambio de uso para la parcela 3 si el plan director lo permite; de lo contrario, el cobertizo se traslada antes de que lo detecte la due diligence del prestamista.

Si la titular hubiera sido una sociedad extranjera, la parcela 1 tendría un plazo para la solicitud de renovación por escrito: 30 de junio de 2071 menos 90 días = 1 de abril de 2071 a más tardar.

El límite de 2 ha de plena propiedad se aplica por persona física; la Ley de Tierras no fija un límite equivalente para los arrendamientos.

Preguntas de los inversores

¿Es toda la tierra de Ruanda propiedad del Estado?

No. El artículo 3 de la Ley n.º 27/2021 convierte la tierra en patrimonio común de todos los ruandeses y atribuye al Estado la potestad absoluta de gestionarla y la potestad exclusiva de conceder la tenencia, pero el artículo 41 confiere a los titulares pleno derecho a explotar sus tierras y los protege frente al desposeimiento, salvo por expropiación con justa indemnización previa. Los particulares son titulares de un arrendamiento enfitéutico o de la plena propiedad.

¿Cuánto dura un arrendamiento enfitéutico en Ruanda?

La Ley de Tierras limita los arrendamientos a 99 años. El artículo 18 de la Orden del Primer Ministro n.º 008/03, de 03/07/2022, fija la duración exacta según el uso: 49 años para el suelo residencial, comercial, industrial, público, administrativo, de espacios abiertos y de transporte, y 99 años para el suelo agrícola, ganadero, forestal, de humedales, de masas de agua y de zonas de amortiguamiento. La duración no depende de la nacionalidad del titular.

¿Se renueva automáticamente un arrendamiento a su vencimiento?

Para un ruandés, sí: el artículo 10 de la Ley de Tierras y el artículo 20 de la Orden de Asignación de Tierras prevén la renovación sin necesidad de solicitud. Un extranjero debe solicitarla por escrito al registrador de títulos de propiedad al menos 90 días antes del vencimiento; si no presenta la solicitud o esta se deniega, pierde los derechos y la tierra pasa a ser tierra del dominio privado del Estado.

¿Qué diferencia hay entre una concesión de tierras y un arrendamiento de tierras del Estado?

Ambos se otorgan sobre el dominio privado del Estado con fines de inversión, normalmente mediante concurso. La concesión del artículo 11 abarca actividades como la agricultura, el turismo y la minería, dura hasta 49 años, y la tierra no puede venderse, transmitirse ni hipotecarse. El arrendamiento de tierras del Estado del artículo 12 abarca infraestructuras comerciales, dura 49 años como plazo estándar y hasta 99 con aprobación, y puede hipotecarse.

¿Puede un ruandés ser titular de más de 2 hectáreas en plena propiedad?

Solo con autorización. El artículo 6 de la Ley de Tierras limita la plena propiedad de una persona física a 2 hectáreas salvo que una Orden Ministerial permita más, y la Orden de Plena Propiedad exige adjuntar una copia de esa Orden Ministerial a toda solicitud relativa a tierras de más de 2 hectáreas. La tierra que supere el límite puede seguir teniéndose en arrendamiento enfitéutico.

¿Qué ocurre si mi parcela se utiliza de forma contraria al plan director?

Conforme al artículo 76 de la Ley de Tierras, el titular se expone a una multa administrativa de 1 000 000 RWF a 3 000 000 RWF y debe demoler las obras o pagar su demolición; el artículo 78 multiplica la multa por diez en el caso de una sociedad. Cualquier licencia otorgada en contra del plan es nula conforme al artículo 61, y un cambio de uso requiere la aprobación de la NLA conforme al artículo 63.

PERSPECTIVAS PARA 2027

- A 10 de octubre de 2026 no se había identificado ningún proyecto de ley de modificación de la Ley n.º 27/2021. Conviene seguir el Diario Oficial y amategeko.gov.rw, porque la duración y las normas de renovación de los arrendamientos figuran en una Orden del Primer Ministro que puede modificarse sin intervención del Parlamento.
- Los planes directores de uso y ordenación del suelo de los distritos siguen estableciéndose mediante Orden del ministro competente en materia de planificación económica, a raíz del plan del distrito de Huye de 22 de agosto de 2024; cada nuevo plan puede recalificar parcelas y modificar así lo que puede construirse y la horquilla impositiva aplicable.
- La NLA informó en enero de 2026 de un atraso de más de 55 000 expedientes topográficos y de un programa de rectificación de linderos que se prolongará hasta 2027; los títulos afectados por divisiones o errores de linderos deben comprobarse de nuevo antes de cualquier operación en 2027.
- En la fecha de redacción no se había anunciado la puesta en funcionamiento del sistema de notaría electrónica del Ministry of Justice, al que la NLA ha condicionado el restablecimiento de los poderes otorgados en el país para transmisiones de tierras.

Términos que encontrará en los documentos

Inglés	Kinyarwanda	Francés	Significado
Emphyteutic lease	*ubukode burambye*	*bail emphytéotique*	El contrato a largo plazo con el Estado en virtud del cual se tiene la mayor parte de la tierra privada (Ley de Tierras, artículo 2, apartado 21).
Freehold	*inkondabutaka*	*pleine propriété foncière*	Régimen de tenencia que confiere derechos plenos e indefinidos sobre la tierra (artículo 2, apartado 9); para los ruandeses y, para los extranjeros, solo mediante Orden Presidencial.
Land concession	*intizo y'ubutaka*	*concession foncière*	Derecho temporal de uso de tierras del dominio privado del Estado con fines de inversión o de bienestar social, por un plazo de hasta 49 años (artículo 11).

Inglés	Kinyarwanda	Francés	Significado
State lands lease	*gukodesha ubutaka bwa Leta*	*bail de terres de l'État*	Arrendamiento de tierras del dominio privado del Estado para inversiones estratégicas en infraestructuras comerciales (artículo 12).
Strategic investment	*ishoramari rirambye*	*investissement stratégique*	Inversión aprobada como tal por la autoridad competente (artículo 2, apartado 14); fundamento de las concesiones y de los arrendamientos de tierras del Estado.
Land use and development master plan	*igishushanyo mbonera cy'imikoreshereze n'imitunganyirize by'ubutaka*	*schéma directeur d'utilisation et d'aménagement des terres*	El plan nacional, de la Ciudad o del distrito que fija los usos permitidos del suelo (artículos 54 a 61).
Common heritage	*umurage rusange*	*héritage commun*	La condición jurídica de la tierra conforme al artículo 3, en la que se basa la potestad del Estado para gestionarla y asignarla.
Termination of land ownership contract	—	*résiliation du contrat de propriété foncière*	Facultad del Estado de poner fin al contrato de un titular, previo preaviso por escrito de 90 días, en caso de incumplimiento (artículo 49).
Prescription	—	*prescription*	Adquisición de derechos sobre la tierra por posesión continuada, pública e inequívoca durante 30 años (artículo 50).

INVERSOR EXTRANJERO FRENTE A INVERSOR RUANDÉS

La mayor parte de la Ley de Tierras se aplica a todos: las mismas dos formas de tenencia, los mismos plazos de 49 y 99 años según el uso del suelo, las mismas obligaciones, planes directores y multas. Las diferencias se concentran en tres aspectos. Un ruandés tiene derecho a la plena propiedad; un extranjero, solo mediante Orden Presidencial (artículo 6). Los derechos de un extranjero sobre la tierra se limitan a un arrendamiento enfitéutico o a una concesión de tierras y solo se atribuyen con fines de inversión (artículo 16). Y el arrendamiento de un ruandés se renueva automáticamente, mientras que un extranjero debe solicitar la renovación al menos 90 días antes del vencimiento o pierde la tierra (artículo 20 de la Orden de Asignación de Tierras).

La Ley de Tierras no establece ninguna excepción para los nacionales de los Estados de la Comunidad de África Oriental o del COMESA: el artículo 2, apartado 30, define al extranjero como la persona física sin nacionalidad ruandesa o la sociedad, cooperativa u organización con personalidad jurídica de un país extranjero. El texto no resuelve si una sociedad constituida en Ruanda pero propiedad de extranjeros es «extranjera»; según su tenor literal tiene personalidad jurídica ruandesa, pero conviene confirmar este punto con la NLA antes de que una estructura se base en él, como se expone en Cómo acceden al suelo los inversores extranjeros.

PUNTOS DE ATENCIÓN

- Describir o tratar la tierra como «propiedad del Estado» en los documentos de la operación: los titulares tienen derechos privados protegidos por el artículo 41, y lo que se compra y se hipoteca es la tenencia concreta que figura en el certificado.
- Suponer que un arrendamiento es de 99 años: el suelo urbano, comercial e industrial tiene 49 años conforme al artículo 18 de la Orden de Asignación de Tierras, por lo que conviene comprobar la fecha de inscripción y el plazo restante en el título.
- Que un titular extranjero deje pasar el plazo de renovación de 90 días del artículo 20 de la Orden de Asignación de Tierras, lo que conlleva la pérdida de la tierra en favor del dominio privado del Estado.
- Edificar o cambiar el uso antes de comprobar el plan director: una licencia no conforme es nula conforme al artículo 61, y una sociedad se expone a multas de 10 millones de RWF a 30 millones de RWF conforme a los artículos 76 y 78.
- Dejar la tierra ociosa: las fincas agrícolas sin explotar de 5 hectáreas o más pueden ser objeto de requisa, y el Estado puede resolver el contrato de tierras, con un preaviso de 90 días, por incumplimiento de las obligaciones del titular.

FUENTES OFICIALES

- Official Gazette (Diario Oficial) n.º especial, de 10/06/2021: Ley n.º 27/2021, de 10/06/2021, que regula las tierras (copia de la Rwanda Environment Management Authority) — https://www.rema.gov.rw/fileadmin/user_upload/REMA/Publications/Laws_and_Regulations/Laws/5-Land_Law_2021.pdf
- National Land Authority: Orden del Primer Ministro n.º 008/03, de 03/07/2022, por la que se determinan las modalidades de asignación y adquisición de tierras, el arrendamiento enfitéutico y la concesión y el arrendamiento de tierras del Estado — https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Orders/Ministerial/Prime_minister_s_oder_on_modalities_for_land_allocation.pdf
- RwandaLII: Orden Ministerial por la que se determinan las categorías de tierras susceptibles de plena propiedad y las modalidades de su concesión (2022) — https://rwandalii.org/akn/rw/act/mo/minister-of-environment/2022/3/eng@2022-02-22
- National Land Authority: leyes y órdenes en materia de tierras (incluidas las órdenes de 2022 sobre inscripción, comités de tierras, servidumbres y subarriendos) — https://www.lands.rw/publications/orders
- Official Gazette (Diario Oficial) n.º especial, de 11/07/2024: Orden Ministerial n.º 002/MoE/24, de 10/07/2024, relativa a la requisa temporal de tierras y a la resolución del contrato de propiedad de la tierra (Ministry of Justice) — https://www.minijust.gov.rw/index.php?eID=dumpFile&t=f&f=101999&token=330403a7d062a9cbc185a02d5d74c6fc8f3ceccd
- Amategeko: portal oficial en línea de las leyes y órdenes de Ruanda — https://www.amategeko.gov.rw

Cómo acceden al suelo los inversores extranjeros: el artículo 16 de la Ley de Tierras, los arrendamientos enfitéuticos y las concesiones solo con fines de inversión, quién se considera extranjero, las tierras del Estado a través del RDB, las zonas económicas especiales, la plena propiedad mediante Orden Presidencial, el suelo agrícola y la regla de renovación de 90 días

Revisado el 19 de noviembre de 2026 · Elaborado por un jurista mercantilista con más de 30 años de experiencia internacional · Información jurídica y fiscal, no asesoramiento jurídico · Cómo lo verificamos · Abrir en la aplicación

LO ESENCIAL

- Conforme al artículo 16 de la Ley n.º 27/2021, de 10/06/2021, que regula las tierras, un extranjero tiene derecho a un arrendamiento enfitéutico y a una concesión de tierras, y estos derechos solo se atribuyen con fines de inversión.
- El artículo 2, apartado 30, de la Ley de Tierras define al extranjero como la persona física sin nacionalidad ruandesa, o la sociedad, cooperativa u organización internacional con personalidad jurídica de un país extranjero; la Ley de Tierras no establece ninguna excepción para los nacionales de la Comunidad de África Oriental o del COMESA.
- Un extranjero solo puede obtener la plena propiedad mediante Orden Presidencial en circunstancias excepcionales de interés nacional estratégico (artículo 6 de la Ley de Tierras); el ejemplo publicado es la Orden Presidencial n.º 077/01, de 16/07/2021, sobre unas 2,4 hectáreas en el distrito de Gasabo.
- Las tierras del dominio privado del Estado se otorgan a los inversores mediante concurso, salvo que el Consejo de Ministros decida otra cosa (artículo 13 de la Ley de Tierras); sin concurso, el RDB presenta la solicitud al ministro competente en materia de tierras con un plan de negocio, la acreditación de la inversión estratégica y la superficie de tierra necesaria (artículo 11 de la Orden del Primer Ministro n.º 008/03, de 03/07/2022).
- Un titular extranjero debe solicitar por escrito al registrador de títulos de propiedad, al menos 90 días antes del vencimiento de su arrendamiento enfitéutico, la renovación; si no la solicita o se le deniega, pierde la tierra, que pasa a ser tierra del dominio privado del Estado (artículo 20 de la Orden del Primer Ministro n.º 008/03, de 03/07/2022).

La regla: el artículo 16 y los derechos limitados a la inversión

Ruanda está abierta a la inversión extranjera en casi todos los sectores, y el artículo 9 de la Ley n.º 006/2021, de 05/02/2021, de promoción y facilitación de la inversión (el Código de Inversiones), otorga a los inversores extranjeros igualdad de trato con los ruandeses en materia de incentivos y facilitación. La tierra es la principal excepción. El artículo 16 de la Ley n.º 27/2021, de 10/06/2021, que regula las tierras (la Ley de Tierras), dispone que, sin perjuicio de los artículos 6, 10, 11 y 12, «un extranjero tiene derecho a: 1º un arrendamiento enfitéutico; 2º una concesión de tierras», y que estos derechos «solo se atribuyen con fines de inversión». Una Orden Presidencial puede determinar otras modalidades de posesión de tierras por un extranjero; a 10 de octubre de 2026 no se había localizado ninguna de aplicación general.

De ello se derivan tres consecuencias. En primer lugar, un extranjero no puede ser titular de la plena propiedad, la forma de tenencia más sólida, salvo mediante el procedimiento del artículo 6 descrito más adelante. En segundo lugar, un extranjero puede ser titular del mismo arrendamiento enfitéutico que un ruandés, por el mismo plazo de 49 o 99 años fijado según el uso del suelo conforme al artículo 18 de la Orden del Primer Ministro n.º 008/03, de 03/07/2022 (la Orden de Asignación de Tierras); el plazo no es menor para los extranjeros, en contra de lo que afirman algunos resúmenes publicados. En tercer lugar, el derecho está vinculado a la inversión: la Ley de Tierras no define «inversión» a estos efectos, por lo que una persona física extranjera que compre tierras únicamente para uso privado se encuentra en terreno incierto, y la finalidad debe documentarse en el expediente de transmisión. Arrendar un edificio como arrendatario es otra cuestión: el artículo 16 regula los derechos sobre la tierra, no el arrendamiento de oficinas, locales comerciales o viviendas, que se trata en Arrendamientos comerciales, oficinas y vivienda.

Quién se considera extranjero

El artículo 2, apartado 30, define al extranjero como «la persona física sin nacionalidad ruandesa, las personas físicas que son copropietarias de tierras, la sociedad, la organización internacional o la cooperativa, con personalidad jurídica de un país extranjero». Según ese tenor, son extranjeros una persona física extranjera, una sociedad constituida en el extranjero y la sucursal de una sociedad extranjera, que carece de personalidad jurídica distinta de su matriz extranjera. Los nacionales de los Estados de la Comunidad de África Oriental y del COMESA reciben el mismo trato que cualquier otra persona física extranjera; la Ley de Tierras no contiene ninguna excepción regional.

El caso más difícil es el de una sociedad constituida en Ruanda conforme a la Ley de Sociedades pero participada total o parcialmente por extranjeros. Tiene personalidad jurídica ruandesa, por lo que, según el texto del artículo 2, apartado 30, no es extranjera y sería titular de tierras como cualquier sociedad ruandesa. Ninguna resolución publicada ha zanjado la cuestión, y la regla de renovación de 90 días y el artículo 16 se aplicarían si la NLA adoptara la postura contraria en la renovación o la inscripción. Los inversores que recurran a una filial ruandesa para ser titulares de tierras deberían obtener la confirmación de la NLA para el título concreto, documentar en todo caso la finalidad de inversión y anotar en su agenda la fecha de renovación como si se aplicara la regla relativa a los extranjeros. La constitución de la filial se trata en Elegir la forma jurídica.

Vía 1: adquisición de un arrendamiento enfitéutico existente

La mayoría de los inversores extranjeros obtienen tierras comprando un arrendamiento enfitéutico existente a un titular privado, o tomándolo en subarriendo: una parcela en Kigali para una oficina o un hotel, un emplazamiento industrial o una explotación agrícola. El artículo 21 de la Ley de Tierras incluye la compraventa y el subarriendo entre las formas de transmisión de los derechos sobre la tierra, y el artículo 8 de la Orden de Asignación de Tierras confiere al arrendatario el derecho a transmitir. La transmisión debe constar por escrito, firmada por ambas partes, autorizada por un notario de tierras u otro notario reconocido por el registrador jefe de títulos de propiedad, consentida por todos los que figuran en el título y por el cónyuge del vendedor, y solo es válida una vez inscrita (artículos 22 a 24). El comprador adquiere la tierra con su uso inscrito, su plazo restante y las anotaciones preventivas o hipotecas que la graven, razón por la cual la comprobación descrita en Inscripción, títulos y due diligence debe hacerse antes de pagar cualquier depósito.

Cuando el vendedor es titular de la plena propiedad, un comprador extranjero no puede adquirir la plena propiedad sin una Orden Presidencial. En la práctica, las partes deberían determinar con la NLA, antes de firmar, la forma en que se inscribirá el derecho del comprador, normalmente un arrendamiento enfitéutico por el plazo correspondiente al uso asignado al suelo. El subarriendo es la alternativa más sencilla: un arrendatario o titular de plena propiedad puede subarrendar por escrito (artículo 26), y el subarriendo agrícola de cinco años o más debe inscribirse (artículo 28).

Vía 2: tierras del Estado solicitadas a través del RDB

Los inversores que necesitan tierras que el Estado tiene en su dominio privado solicitan una **concesión de tierras** (artículo 11), para actividades como la agricultura, la ganadería, la silvicultura, el turismo, la minería y la investigación, o un **arrendamiento de tierras del Estado** (artículo 12), para infraestructuras comerciales como hoteles, centros comerciales, inmuebles, escuelas, hospitales e industrias. La adjudicación se realiza mediante concurso, organizado por el ministerio competente en materia de tierras junto con el órgano encargado de la promoción de la inversión, salvo que el Consejo de Ministros apruebe otra cosa por motivos específicos (artículo 13 de la Ley de Tierras; artículos 9 y 10 de la Orden de Asignación de Tierras), y se basa en un plan de negocio aprobado por la autoridad competente.

Sin concurso, el Rwanda Development Board (RDB), como órgano encargado de la promoción de la inversión, se dirige por escrito al ministro competente en materia de tierras en nombre del inversor (artículo 11 de la Orden de Asignación de Tierras). El ministro comprueba el plan director, si la tierra está reservada a otras actividades y si es adecuada para el proyecto, reserva provisionalmente la tierra y pide al RDB que se realice una evaluación de impacto ambiental antes de la asignación (artículo 12). El ministerio redacta la concesión o el arrendamiento sobre la base del proyecto de inversión, el ministro y el inversor lo firman, y la NLA y el RDB supervisan después el cumplimiento de sus condiciones y del plan de negocio (artículos 15 a 17). El plazo estándar es de 49 años; un arrendamiento de tierras del Estado puede tener una duración mayor, hasta 99 años, con la aprobación del ministro (artículo 19).

La función legal del RDB en materia de tierras que se desprende de los textos es este cauce para las tierras del Estado y la supervisión posterior. La promoción de una parcela de titularidad privada requiere las licencias de la Ciudad de Kigali o del distrito a través de la ventanilla única, no una autorización del

RDB, salvo que los incentivos o el contrato del proyecto dispongan otra cosa; el servicio de seguimiento (aftercare) del RDB puede ayudar en caso de retrasos. El registro en el RDB como inversor se trata en Registro en el RDB y certificado de inversión.

Vía 3: zonas económicas especiales y parques industriales

El artículo 64 de la Ley de Tierras remite el régimen del suelo de las zonas económicas especiales (SEZ) y de los parques industriales a una ley específica: la Ley n.º 05/2011, de 21/03/2011, que regula las zonas económicas especiales en Ruanda, modificada por la Ley n.º 55/2018, de 13/08/2018. Conforme al artículo 14, en su nueva redacción, los promotores y operadores tienen la tierra en arrendamiento por un plazo pactado con el regulador de las SEZ, y los operadores pueden arrendar o subarrendar a los usuarios de la zona; se admiten las hipotecas (artículo 15). El regulador aprueba los precios del suelo propuestos por los promotores y operadores (artículo 24, en su nueva redacción) y puede suspender o revocar una licencia y recuperar la tierra cuando un inversor no avanza conforme a su plan de acción (artículo 25, en su nueva redacción). Entre los instrumentos de las zonas figura también una Orden Presidencial de 27 de abril de 2016 sobre el suelo en las SEZ, pero su texto no se ha examinado aquí.

Para un fabricante extranjero, una parcela urbanizada en una SEZ suele ser la vía más rápida para disponer de suelo con suministros. No conlleva la plena propiedad: las afirmaciones de que los extranjeros pueden ser titulares de la plena propiedad en las SEZ no encuentran respaldo en la Ley de Tierras ni en la ley de SEZ modificada. Los usuarios de las zonas deberían leer con atención los plazos de edificación de su subarriendo, porque se ha informado de que la recuperación por lentitud en la edificación es un objetivo de la política pública. El régimen, el regulador y los incentivos para los promotores de parques se tratan en Zonas económicas especiales y parques industriales.

Vía 4: plena propiedad mediante Orden Presidencial

El artículo 6 de la Ley de Tierras permite que una Orden Presidencial, «en circunstancias excepcionales de interés nacional estratégico», apruebe el otorgamiento de un título de plena propiedad a un extranjero. El único ejemplo publicado que se ha localizado es la Orden Presidencial n.º 077/01, de 16/07/2021, publicada en el Diario Oficial n.º 27, de 19/07/2021, que aprobó la plena propiedad sobre unas 2,4 hectáreas en Remera, distrito de Gasabo, con el uso de la tierra vinculado al plan de negocio aprobado y el otorgamiento sujeto a revocación en caso de incumplimiento. Una vez dictada la Orden, el titular presenta la solicitud al registrador conforme a la Orden de Plena Propiedad con el arrendamiento, el certificado de inscripción de la tierra, la licencia de ocupación y una copia de la Orden Presidencial, y el registrador resuelve en un plazo de 14 días hábiles (pregunta frecuente 44).

Se trata de una concesión negociada a nivel de proyecto, no de una vía con la que un inversor pueda contar en su planificación. Se tramita, en su caso, a través del RDB como parte de un paquete de inversión estratégica. La categoría de persona con patrimonio elevado del Código de Inversiones, que abarca a quien adquiere «un inmueble de alta gama» de al menos 500 000 USD (artículo 2, apartado 22), se refiere a la residencia y a los incentivos y no modifica la tenencia: el inmueble se sigue teniendo en arrendamiento enfitéutico.

Suelo agrícola

El suelo agrícola, ganadero y forestal conlleva un arrendamiento enfitéutico de 99 años (artículo 18 de la Orden de Asignación de Tierras), y las tierras del Estado para la agricultura comercial suelen otorgarse en concesión por un plazo de hasta 49 años, renovable de común acuerdo. Al concesionario para uso agrícola puede otorgársele posteriormente un arrendamiento enfitéutico en función de las infraestructuras que haya instalado (artículo 11). El concesionario no puede vender, transmitir ni hipotecar la tierra, sino únicamente los derechos de concesión sobre los bienes situados en ella, y no puede transmitir esos derechos ni cambiar de actividad sin la autorización previa del órgano encargado de la inversión.

Los inversores que agrupan tierras de pequeños agricultores suelen recurrir a subarriendos inscritos (artículos 26 y 28). Las obligaciones de uso son estrictas: las tierras destinadas por el planeamiento a la agricultura deben utilizarse conforme a la concentración parcelaria (artículo 65), y, conforme a la Orden Ministerial n.º 002/MoE/24, de 10/07/2024, las fincas agrícolas o forestales sin explotar de 5 hectáreas o más, ociosas durante un año, pueden ser objeto de requisa temporal previo preaviso de 90 días, por tres años en el caso de la agricultura y diez en el de la silvicultura. El ministro también puede asignar temporalmente tierras del dominio privado del Estado mal explotadas, por un plazo de hasta cinco años renovable, a una persona capaz de hacerlas productivas (artículo 72).

Conservar la tierra: renovación, cumplimiento y salida

La fecha más importante de un título en manos de un extranjero es la de vencimiento. Conforme al artículo 20 de la Orden de Asignación de Tierras, un extranjero debe solicitar por escrito la renovación al registrador de títulos de propiedad al menos 90 días antes del vencimiento del arrendamiento; si la solicitud se deniega o no se presenta, el extranjero «pierde los derechos sobre la tierra» y esta pasa a ser tierra del dominio privado del Estado, como confirma el artículo 32, apartado 8, de la Ley de Tierras. No se prevé indemnización alguna en este supuesto. Por ello, los prestamistas que financien una parcela en manos de un extranjero deberían exigir la solicitud de renovación como compromiso contractual (covenant) y comprobar que el plazo del préstamo termina con holgura antes de la fecha de vencimiento.

Durante el plazo, el titular debe explotar la tierra de forma productiva y conforme al plan director y, en el caso de las tierras del Estado, conforme al contrato y al plan de negocio; el Estado puede recuperar las tierras del Estado por incumplimiento (artículo 14) y puede resolver cualquier contrato de propiedad de la tierra previo preaviso por escrito de 90 días (artículo 49). Un inversor extranjero que desee salir antes del vencimiento puede vender o subarrendar el arrendamiento a otro inversor, con sujeción a las mismas formalidades de transmisión, o vender las acciones de la sociedad titular; las consecuencias fiscales de cada opción se comparan en Impuesto sobre el suelo, impuesto sobre bienes inmuebles y costes de transmisión.

Comparación de las vías

Vía	Fundamento jurídico	Duración	Autorizaciones	¿Puede hipotecarse la tierra?
Compra o transmisión de un arrendamiento enfitéutico	Ley de Tierras, artículos 16 y 21 a 24; Orden de Asignación de Tierras, artículo 8	Plazo restante de un arrendamiento de 49 años (urbano, industrial) o de 99 años (agrícola)	Consentimiento de todos los titulares inscritos y de los cónyuges; contrato formalizado ante notario; inscripción en la NLA	Sí
Subarriendo inscrito otorgado por un arrendatario o titular de plena propiedad	Artículos 26 a 28	Según lo pactado por escrito	Contrato por escrito; inscripción obligatoria para los subarriendos agrícolas de 5 años o más	No como tierra; depende de las condiciones del subarriendo
Concesión de tierras del Estado	Artículo 11; Orden de Asignación de Tierras, artículos 9 a 21	Hasta 49 años, renovable de común acuerdo	Concurso, o solicitud del RDB y aprobación del Consejo de Ministros; evaluación de impacto ambiental; contrato firmado con el ministro	No; solo los derechos de concesión sobre los bienes situados en la tierra
Arrendamiento de tierras del Estado para inversión estratégica	Artículo 12; Orden de Asignación de Tierras, artículos 11 a 21	49 años; hasta 99 con la aprobación del ministro	Como en la concesión	Sí; el acreedor debe mantener el uso de inversión
Parcela en una SEZ o en un parque industrial	Ley n.º 05/2011, modificada por la Ley n.º 55/2018, artículos 14, 15, 24 y 25	Según lo pactado con el promotor u operador conforme a las condiciones del regulador	Licencia de la zona; subarriendo otorgado por el promotor u operador	Sí (artículo 15)
Plena propiedad	Ley de Tierras, artículo 6; Orden de Plena Propiedad	Indefinido	Orden Presidencial y, después, resolución del registrador en un plazo de 14 días hábiles	Sí

Solicitud de tierras del Estado sin concurso

1. **Preparar el proyecto**

   Prepare un plan de negocio, el documento que acredite que el proyecto reúne los requisitos de una inversión estratégica y la superficie de tierra necesaria. Registre la inversión en el RDB si se solicitan incentivos.

2 **Dirigirse el RDB al ministro**

El RDB, como órgano encargado de la promoción de la inversión, se dirige por escrito al ministro competente en materia de tierras en nombre del inversor, adjuntando los tres documentos (artículo 11 de la Orden de Asignación de Tierras).

3 **Evaluar y reservar provisionalmente**

El ministerio comprueba el plan director, si la tierra está reservada a otras actividades y si es adecuada para el proyecto; si la solicitud es válida, el ministro comunica al RDB la superficie, la ubicación y los linderos reservados provisionalmente (artículo 12).

4 **Realizar la evaluación de impacto ambiental**

El ministro pide al RDB que evalúe la evaluación de impacto ambiental del proyecto antes de cualquier concesión o arrendamiento; el certificado de evaluación de impacto ambiental y social (ESIA) se expide a través de la ventanilla única del RDB.

5 **Obtener la aprobación del Consejo de Ministros cuando sea necesaria**

La adjudicación sin concurso requiere la aprobación del Consejo de Ministros por motivos específicos conforme al artículo 13 de la Ley de Tierras.

6 **Redactar y firmar el contrato**

El ministerio redacta la concesión o el arrendamiento de tierras del Estado sobre la base del proyecto de inversión, y el ministro y el inversor lo firman (artículos 15 y 16). A continuación, el derecho se inscribe y se expide un título.

7 **Supervisar el cumplimiento**

La NLA y el RDB evalúan el cumplimiento del contrato y del plan de negocio (artículo 17). El cambio de actividad requiere autorización previa, y el incumplimiento permite la recuperación de la tierra (artículo 14 de la Ley de Tierras).

GUÍA DE DECISIÓN

¿Qué vía de acceso al suelo se adapta al proyecto?

Una guía de decisión para el inversor extranjero. Responda por orden; el primer resultado al que llegue es el punto de partida habitual, no la única opción.

Q1 **¿Se trata de un proyecto de fabricación, logística o transformación que podría operar dentro de una zona económica especial o de un parque industrial?**

Sí Empiece por una parcela urbanizada de la zona en arrendamiento otorgado por el promotor u operador, conforme a la ley de SEZ; compruebe el plazo de edificación y el precio del suelo aprobado por el regulador.

No Pase a la pregunta 2.

Q2 **¿Hay disponible una parcela de titularidad privada adecuada, con un vendedor o arrendador dispuesto?**

Sí Compre el arrendamiento enfitéutico o tome un subarriendo inscrito, tras comprobar el título, la zonificación y el consentimiento del cónyuge; el comprador adquiere el plazo restante.

No Pase a la pregunta 3.

Q3 **¿Necesita el proyecto tierras del Estado para agricultura, turismo, minería u otra actividad objeto de concesión?**

Sí Solicite una concesión de tierras de hasta 49 años mediante concurso o mediante solicitud del RDB; la tierra en sí no puede hipotecarse.

No Pase a la pregunta 4.

Q4 **¿Se trata de un proyecto estratégico de infraestructura comercial, como un hotel, una escuela, un hospital o una industria, en tierras del Estado?**

Sí Solicite un arrendamiento de tierras del Estado mediante concurso o mediante solicitud del RDB: 49 años, hasta 99 con aprobación, susceptible de hipoteca.

No Considere alquilar edificios en lugar de ser titular de tierras; el artículo 16 no restringe los arrendamientos de inmuebles.

EJEMPLO PRÁCTICO

Una empresa láctea extranjera elige su vía de acceso a 5 hectáreas

Una sociedad constituida en los Países Bajos proyecta una planta de transformación de leche que necesita 5 hectáreas (50 000 m^2) cerca de Kigali, financiada con un préstamo bancario a 15 años a partir de 2027. Los precios y las fechas son supuestos ilustrativos; los plazos y vencimientos siguen la Ley de Tierras y la Orden de Asignación de Tierras.

Opción A: comprar un arrendamiento industrial existente	Una sociedad ruandesa vende una parcela industrial de 5 ha cuyo arrendamiento de 49 años se inscribió el 1 de marzo de 2023, por lo que vence el 29 de febrero de 2072. Precio ilustrativo: 30 000 RWF por m^2 x 50 000 m^2 = 1 500 000 000 RWF. El comprador adquiere unos 45 años de plazo restante.
Opción A: fecha de renovación	Como sociedad extranjera, el comprador debe solicitar la renovación por escrito al menos 90 días antes del vencimiento: 29 de febrero de 2072 menos 90 días = 1 de diciembre de 2071 a más tardar. El préstamo a 15 años termina en 2042, unos 30 años antes del vencimiento, por lo que el plazo restante cubre holgadamente la garantía del prestamista.

Opción B: arrendamiento de tierras del Estado a través del RDB	El RDB solicita 5 ha de tierras del dominio privado del Estado para el proyecto. Plazo estándar de 49 años desde la firma, ampliable hasta 99 años con la aprobación del ministro. La tierra no puede venderse, pero sí hipotecarse; antes se necesitan una evaluación de impacto ambiental y la aprobación del Consejo de Ministros para la adjudicación sin concurso.
Opción C: parcela en una SEZ	Una parcela urbanizada de 5 ha subarrendada al promotor de la zona a un precio aprobado por el regulador, con los suministros instalados y un plazo de edificación fijado en el subarriendo. Se admite la hipoteca conforme al artículo 15 de la ley de SEZ.
Sociedad titular	El grupo constituye una filial ruandesa para ser titular de la tierra. Según el texto del artículo 2, apartado 30, no es extranjera, pero el grupo pide a la NLA que lo confirme y, aun así, anota el 1 de diciembre de 2071 como plazo improrrogable.
Resolución	La opción C por rapidez, manteniendo abierta la opción A para un segundo emplazamiento; la opción B se reserva para una ampliación posterior de mayor envergadura que justifique el procedimiento de tierras del Estado.

Dejar pasar el plazo de renovación en la opción A supondría perder una parcela que costó 1,5 mil millones de RWF, sin que la Orden de Asignación de Tierras prevea indemnización alguna.

El inversor debería hacer constar en el expediente de transmisión que la tierra se tiene para su inversión registrada, porque el artículo 16 solo atribuye derechos a los extranjeros con fines de inversión.

Preguntas de los inversores

¿Puede un extranjero ser propietario de tierras en Ruanda?

Un extranjero puede tener tierras en arrendamiento enfitéutico o en concesión de tierras, atribuidos solo con fines de inversión, conforme al artículo 16 de la Ley n.º 27/2021. La plena propiedad solo está al alcance de un extranjero mediante Orden Presidencial en circunstancias excepcionales de interés nacional estratégico conforme al artículo 6. La duración del arrendamiento es la misma de 49 o 99 años que se aplica a los ruandeses, fijada según el uso del suelo.

¿Es el arrendamiento de un extranjero más corto que el de un ruandés?

No. El artículo 18 de la Orden del Primer Ministro n.º 008/03, de 03/07/2022, fija 49 años para el suelo residencial, comercial e industrial y 99 años para el suelo agrícola, forestal y similar, sin distinguir por nacionalidad. La diferencia está en la renovación: el arrendamiento de un ruandés se renueva automáticamente, mientras que un extranjero debe solicitarla por escrito al menos 90 días antes del vencimiento.

¿Qué ocurre si un titular extranjero olvida renovar su arrendamiento?

Conforme al artículo 20 de la Orden de Asignación de Tierras, si un extranjero no solicita la renovación al menos 90 días antes del vencimiento, o si la solicitud se deniega, el extranjero pierde los derechos sobre la tierra y esta pasa a ser tierra del Estado del dominio privado. La orden no prevé indemnización alguna en este supuesto, por lo que el plazo debería anotarse en la agenda desde el día en que se inscribe el título.

¿Se considera extranjera a una sociedad ruandesa propiedad de extranjeros?

El artículo 2, apartado 30, define al extranjero como la persona física sin nacionalidad ruandesa o la sociedad o cooperativa con personalidad jurídica de un país extranjero. Una sociedad constituida en Ruanda tiene personalidad jurídica ruandesa, por lo que, según el texto, no es extranjera, pero ninguna resolución publicada ha zanjado la cuestión. Confirme la situación con la NLA para el título concreto antes de basarse en ella.

¿Cómo obtiene un inversor tierras del Estado?

Las tierras del dominio privado del Estado se otorgan en concesión o en arrendamiento de tierras del Estado, mediante concurso salvo que el Consejo de Ministros apruebe otra cosa. Sin concurso, el RDB se dirige por escrito al ministro competente en materia de tierras con el plan de negocio, la acreditación de la inversión estratégica y la superficie de tierra; la tierra se reserva provisionalmente, se exige una evaluación de impacto ambiental, y el ministro y el inversor firman el contrato.

¿Pueden los extranjeros ser titulares de la plena propiedad en una zona económica especial?

No según los textos examinados. El artículo 64 de la Ley de Tierras remite el suelo de las zonas a la ley de SEZ, y la Ley n.º 05/2011, modificada por la Ley n.º 55/2018, otorga a los promotores y operadores un arrendamiento, que pueden subarrendar a los usuarios de la zona. La plena propiedad para un extranjero sigue exigiendo una Orden Presidencial conforme al artículo 6 de la Ley de Tierras.

¿Otorga la plena propiedad a un extranjero la compra de un inmueble de 500 000 USD?

No. La definición de persona con patrimonio elevado del Código de Inversiones incluye la adquisición de un inmueble de alta gama de al menos 500 000 USD, lo que es relevante a efectos de residencia e incentivos, pero la tenencia se rige por la Ley de Tierras. El comprador sigue siendo titular de un arrendamiento enfitéutico, salvo que una Orden Presidencial le otorgue la plena propiedad.

PERSPECTIVAS PARA 2027

- El artículo 16 permite que una Orden Presidencial establezca otras modalidades de posesión de tierras por extranjeros. A 10 de octubre de 2026 no se había publicado ninguna de aplicación general; una orden de ese tipo sería el cambio más importante para los inversores extranjeros y conviene estar atento a su publicación en el Diario Oficial.
- El Investment Climate Statement 2025 del Departamento de Estado de Estados Unidos da cuenta de una directiva del Ministry of Trade and Industry de febrero de 2024 en virtud de la cual el suelo de las zonas que no esté edificado en un 70 % en un plazo de 18 meses puede ser recuperado, directiva que aún no se aplica; su aplicación afectaría a los usuarios de las zonas con obras lentas.
- Las orientaciones publicadas siguen sin abordar si una sociedad ruandesa de capital extranjero es «extranjera» a efectos de los artículos 16 y 20; una resolución, una nota de práctica de la NLA o una orden modificativa eliminaría el riesgo de renovación para muchos titulares.
- Los inversores con arrendamientos inscritos desde 2022 no afrontan ninguna renovación antes de la década de 2070, pero los prestamistas ya exigen compromisos de renovación; conviene estar atento a las orientaciones de la NLA sobre cómo se evalúan las solicitudes de renovación de los extranjeros.

Términos que encontrará en los documentos

Inglés	Kinyarwanda	Francés	Significado
Foreigner	*umunyamahanga*	*étranger*	La persona física sin nacionalidad ruandesa, o la sociedad, cooperativa u organización con personalidad jurídica extranjera (Ley de Tierras, artículo 2, apartado 30).
Emphyteutic lease	*ubukode burambye*	*bail emphytéotique*	El contrato a largo plazo con el Estado que constituye la principal forma de tenencia de la tierra para un extranjero.
Land concession	*intizo y'ubutaka*	*concession foncière*	Derecho de uso de tierras del dominio privado del Estado con fines de inversión, por un plazo de hasta 49 años; la tierra no puede venderse ni hipotecarse.
Strategic investment	*ishoramari rirambye*	*investissement stratégique*	Inversión aprobada como tal por la autoridad competente, fundamento de las concesiones y de los arrendamientos de tierras del Estado.
Competition (for State land)	—	*concurrence*	El método ordinario de adjudicación de las concesiones y los arrendamientos de tierras del Estado (artículo 13 de la Ley de Tierras).

Inglés	Kinyarwanda	Francés	Significado
Renewal of exact duration	*iyongerwa ry'igihe nyakuri*	*renouvellement de la durée exacte*	Renovación del plazo de un arrendamiento o de una concesión conforme a los artículos 20 y 21 de la Orden de Asignación de Tierras.
Special economic zone	*ahantu hihariye mu by'ubukungu*	*zone économique spéciale*	Zona delimitada y protegida, administrada por un órgano competente para facilitar la inversión (Ley de Tierras, artículo 2, apartado 1).
State land in private domain	—	*terres du domaine privé de l'État*	Tierras alienables del Estado, incluidas las procedentes de arrendamientos no renovados de extranjeros (artículo 32).

INVERSOR EXTRANJERO FRENTE A INVERSOR RUANDÉS

Este es el ámbito del Derecho ruandés en el que más importa la nacionalidad. Una persona física o sociedad ruandesa puede ser titular de la plena propiedad (hasta 2 hectáreas por persona física sin Orden Ministerial) y de un arrendamiento enfitéutico para cualquier fin lícito, que se renueva automáticamente. Un extranjero, incluidos el nacional de un Estado de la Comunidad de África Oriental o del COMESA y la sucursal de una sociedad extranjera, solo puede ser titular de un arrendamiento enfitéutico o de una concesión de tierras, únicamente con fines de inversión, debe solicitar la renovación al menos 90 días antes del vencimiento y solo puede obtener la plena propiedad mediante Orden Presidencial.

Todo lo demás es igual: los plazos de 49 y 99 años, las formalidades de transmisión e inscripción, el plan director, el impuesto sobre bienes inmuebles y las sanciones. Un inversor extranjero que tenga tierras a través de una filial ruandesa queda, según el texto, fuera del ámbito del artículo 16, pero debería tratar esa conclusión como algo que ha de confirmarse con la NLA y no darla por supuesta.

PUNTOS DE ATENCIÓN

- Un vendedor o agente que ofrece la «plena propiedad» a un comprador extranjero: sin una Orden Presidencial, el comprador no puede inscribir la plena propiedad, por lo que conviene determinar con la NLA, antes de pagar, la forma de título que se inscribirá.
- Dejar pasar la solicitud de renovación de 90 días: la tierra revierte al dominio privado del Estado conforme al artículo 20 de la Orden de Asignación de Tierras.
- Suponer que la autorización del RDB abarca la tierra: el RDB canaliza las solicitudes de tierras del Estado, pero la promoción de suelo privado sigue requiriendo las licencias del distrito o de la Ciudad de Kigali y la inscripción en la NLA.
- Obtener una concesión y esperar hipotecar la tierra: el artículo 11 prohíbe la venta, la transmisión y la hipoteca de la tierra objeto de concesión; solo pueden darse en garantía los derechos de concesión sobre los bienes situados en ella.
- Comprar tierras a través de una sucursal extranjera o de una sociedad extraterritorial sin considerar antes una filial ruandesa, dada la definición de extranjero del artículo 2, apartado 30.

FUENTES OFICIALES

- Official Gazette (Diario Oficial) n.º especial, de 10/06/2021: Ley n.º 27/2021, de 10/06/2021, que regula las tierras, artículos 2, 6, 11 a 16, 21 a 28, 32 y 64 — https://www.rema.gov.rw/fileadmin/user_upload/REMA/Publications/Laws_and_Regulations/Laws/5-Land_Law_2021.pdf
- National Land Authority: Orden del Primer Ministro n.º 008/03, de 03/07/2022 (concesión y arrendamiento de tierras del Estado, duración y renovación de los arrendamientos) — https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Orders/Ministerial/Prime_minister_s_oder_on_modalities_for_land_allocation.pdf
- National Land Authority: Orden Presidencial n.º 077/01, de 16/07/2021, por la que se aprueba el otorgamiento de un título de plena propiedad a un extranjero — https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Orders/Presidential/Iteka_rya_Perezida_No_077-01_ryo_ku_wa_16072021_ryemeza_itangwa_ry_inkondabutaka_ku_munyamahanga_ku_mpamvu_zihariye_z_inyungu_z_lgihugu_zigamije_kwihutisha_iterambere.pdf
- Rwanda Development Board: Ley n.º 006/2021, de 05/02/2021, de promoción y facilitación de la inversión — https://rdb.rw/wp-content/uploads/2021/04/new-investment-law-2021.pdf
- RwandaLII: Orden Ministerial por la que se determinan las categorías de tierras susceptibles de plena propiedad y las modalidades de su concesión (2022) — https://rwandalii.org/akn/rw/act/mo/minister-of-environment/2022/3/eng@2022-02-22

Inscripción, títulos y due diligence: el registro de la propiedad de la tierra y el certificado de inscripción, las formalidades de transmisión y el consentimiento del cónyuge, la formalización notarial a través de Irembo, la suspensión en 2025 de los poderes otorgados en el país, la comprobación de títulos, las anotaciones preventivas y los conflictos de linderos

Revisado el 19 de noviembre de 2026 · Elaborado por un jurista mercantilista con más de 30 años de experiencia internacional · Información jurídica y fiscal, no asesoramiento jurídico · Cómo lo verificamos · Abrir en la aplicación

LO ESENCIAL

- Toda persona debe inscribir sus tierras (artículo 17 de la Ley n.º 27/2021, de 10/06/2021, que regula las tierras), el certificado de inscripción de la tierra es prueba concluyente de los derechos sobre la tierra siempre que se hayan adquirido legalmente (artículo 18), y una transmisión de derechos sobre la tierra solo es válida una vez inscrita en el registro de la propiedad de la tierra (artículo 24).
- Una transmisión debe ser consentida por todas las personas inscritas en el título y, en el caso de las tierras que los cónyuges tienen en común, por ambos cónyuges aunque uno de ellos no esté inscrito (artículo 22), y el contrato escrito debe estar firmado por ambas partes y autorizado por un notario competente en materia de tierras o reconocido por el registrador jefe de títulos de propiedad, admitiéndose la firma digital (artículo 23).
- El servicio de transmisión de la propiedad de bienes inmuebles y el certificado de inscripción de la tierra están exentos de tasas conforme al artículo 26 de la Orden Presidencial n.º 075/01, de 04/12/2023, mientras que un notario público cobra 500 RWF por página de contrato certificado (artículo 15) y, según la NLA, un notario privado de tierras cobra 6500 RWF por copia.
- Desde el 16 de octubre de 2025, la National Land Authority no admite poderes otorgados por personas que se encuentran en Ruanda para transmisiones de tierras, alegando falsificaciones; siguen admitiéndose los poderes otorgados por personas en el extranjero presentados a través de Irembo, y la suspensión se mantiene hasta que se utilice el sistema de notaría electrónica (e-notary) del Ministry of Justice.
- Puede solicitarse al registrador de títulos de propiedad una anotación preventiva cuando la tierra es objeto de una reclamación o cuando lo ordena un tribunal, y la anotación no judicial que, tras oír a ambas partes, resulte infundada se cancela (artículo 74); los conflictos de linderos y de inscripción sistemática se someten al distrito en un plazo de 30 días y, después, a la NLA en un plazo de 30 días, que resuelve en un plazo de 45 días (artículo 73).

La inscripción es obligatoria y es lo que hace válida una transmisión

Ruanda cuenta con un único registro de la propiedad de la tierra, basado en títulos, que abarca todo el país, creado mediante el programa de inscripción sistemática de tierras y llevado por la National Land Authority (NLA). El artículo 17 de la Ley n.º 27/2021, de 10/06/2021, que regula las tierras (la Ley de Tierras), impone a toda persona la obligación de inscribir sus tierras, y al Estado la misma obligación respecto de las suyas. La Orden Ministerial n.º 006/MoE/22, de 12/05/2022, establece las modalidades. Según el Ministerio de Medio Ambiente, las tierras que nadie ha inscrito se inscriben provisionalmente como tierras del Estado hasta que un reclamante acredite sus derechos sobre ellas, lo que supone un riesgo práctico real para las fincas no inscritas.

La inscripción es constitutiva, no meramente probatoria. Conforme al artículo 24, «una transmisión de derechos sobre la tierra es válida una vez inscrita en el registro de la propiedad de la tierra»: una compraventa firmada y formalizada ante notario que no se ha inscrito no transmite la titularidad, y el comprador que ha pagado pero no ha inscrito queda expuesto a una operación posterior que sí se inscriba. El **certificado de inscripción de la tierra**, que es un ejemplar original del registro firmado por el registrador de títulos de propiedad y puede expedirse en formato electrónico o en papel, «constituye prueba concluyente de los derechos sobre la tierra siempre que su adquisición sea lícita» (artículo 18). El registro y los documentos aprobados por el registrador son auténticos, pero esa autenticidad decae cuando se basaron en información falsa (artículo 19). Concluyente, en otras palabras, no protege un título obtenido mediante fraude, por lo que la due diligence sigue siendo importante.

Quién lleva el registro: la NLA, los registradores y los notarios

El director general de la NLA es el registrador jefe de títulos de propiedad; los registradores de títulos de propiedad trabajan desde las cinco oficinas regionales de la NLA, que esta identifica como Nyarugenge (para Kigali), Nyanza, Karongi, Musanze y Rwamagana, y los nuevos registradores prestaron juramento ante el presidente del Tribunal Supremo el 11 de marzo de 2026. Solo el registrador practica, modifica o cancela asientos en el registro (artículo 20). Cada parcela lleva un identificador único de parcela (UPI), que vincula el registro de la propiedad de la tierra con el registro de hipotecas, el sistema de licencias de obra y el sistema tributario. Los titulares pueden consultar sus títulos a través del servicio e-title de la NLA en amakuru.lands.rw y hacer allí el seguimiento de sus solicitudes.

Los notarios de tierras dan fe de los contratos de transmisión. Entre ellos figuran los notarios públicos de tierras de los distritos y sectores, las oficinas de los registradores, las ventanillas únicas de los distritos y la ventanilla única del Rwanda Development Board (RDB), así como los notarios privados de tierras: el Ministry of Justice habilitó a 51 notarios privados para servicios relativos a tierras a partir del 15 de julio de 2025. La NLA también ha anunciado que los asesores jurídicos de las unidades de tierras, infraestructuras y asentamientos de las ventanillas únicas de los distritos aprueban las transmisiones por compraventa, donación, permuta y herencia, lo que acerca las aprobaciones ordinarias al lugar donde se encuentra la tierra.

Qué requiere una transmisión válida

Toda compraventa, donación, permuta, arrendamiento o hipoteca de derechos sobre la tierra está sujeta a cuatro requisitos. **Consentimiento**: antes de llevarse a cabo, la transmisión debe ser consentida por todas las personas inscritas en el título, y la de las tierras que los cónyuges tienen en común debe ser aprobada por ambos «aunque uno de los cónyuges no esté inscrito en el título de propiedad» (artículo 22). Los menores y las personas privadas de capacidad están representados conforme a la ley. Los derechos de los cónyuges siguen el régimen que eligieron conforme a la Ley n.º 27/2016, de 08/07/2016, que regula los regímenes económicos matrimoniales, las donaciones y las sucesiones, que ofrece la comunidad de bienes, la comunidad limitada y la separación de bienes (artículo 4); el certificado de matrimonio hace constar el régimen y debe comprobarse para cada vendedor persona física.

Forma: el contrato debe constar por escrito, firmado por el transmitente y el adquirente, y «aprobado y autorizado con la firma del notario competente en materia de tierras o de cualquier otro notario reconocido por el registrador jefe de títulos de propiedad»; puede firmarse electrónicamente con firmas digitales expedidas por el órgano competente (artículo 23). **Inscripción**: la transmisión solo surte efecto una vez inscrita (artículo 24). **Impuestos**: debe declararse el impuesto del vendedor sobre la venta de bienes inmuebles previsto en la Ley n.º 048/2023, de 05/09/2023, y el comprador pasa a ser sujeto pasivo del impuesto sobre bienes inmuebles desde la fecha de la transmisión, como se explica en Impuesto sobre el suelo, impuesto sobre bienes inmuebles y costes de transmisión. Una sociedad que actúe a través de sus administradores debería aportar además prueba de las facultades de estos a partir de su registro en el RDB.

El procedimiento de transmisión: Irembo y la transmisión en un día

El procedimiento publicado por la NLA, que esta denomina One-Step One-Day Transfer, está concebido para completar las transmisiones de inmuebles comerciales e industriales en un solo día y en un solo lugar. El solicitante pide el servicio de transmisión de inmuebles en el portal de servicios públicos Irembo y, al hacerlo, elige una notaría de tierras: un registrador de títulos de propiedad, un notario privado de tierras, una ventanilla única de distrito, la ventanilla única del RDB o un notario de tierras del sector. Las partes comparecen con su identificación, que para las personas físicas es el documento nacional de identidad o el pasaporte y para una sociedad su certificado de inscripción, y el contrato se formaliza ante notario. A continuación, el registrador inscribe la transmisión y expide el nuevo certificado, que puede ser electrónico (artículo 18). La carta de servicios de la NLA de octubre de 2023 fija un máximo de cinco días hábiles para una transmisión por compraventa voluntaria tramitada a través del sector y del distrito, y de un día hábil con el procedimiento de un día para el suelo comercial e industrial; las donaciones, permutas y herencias requieren hasta 13 días hábiles.

Las tasas oficiales son reducidas. El artículo 26 de la Orden Presidencial n.º 075/01, de 04/12/2023, por la que se determinan las tasas por los servicios y certificados prestados por las entidades descentralizadas, exime de tasas «el servicio de transmisión de la propiedad de bienes inmuebles» y «el certificado de inscripción de la tierra». La certificación de un contrato ante un notario público cuesta 500 RWF por página (artículo 15, letra e)); según la NLA, un notario privado de tierras cobra 6500 RWF por copia del contrato. Las cifras más antiguas, como la tasa de transmisión de 20 000 RWF que aún

figura en el portal de procedimientos empresariales del RDB, citan instrumentos que han sido sustituidos y no deben tenerse en cuenta. Los costes reales de una transmisión son los impuestos, la valoración, la topografía cuando deben fijarse los linderos y los honorarios jurídicos.

Poderes: la suspensión de octubre de 2025

El 16 de octubre de 2025, la NLA anunció, con la firma de su director general, que había dejado de admitir temporalmente los poderes otorgados por personas que se encuentran en Ruanda para los servicios de transmisión de tierras. El motivo alegado fue el aumento de los poderes falsificados utilizados para transmitir tierras por personas que no eran sus propietarias. Siguen admitiéndose los poderes otorgados por personas que se encuentran fuera de Ruanda cuando se presentan a través de Irembo y cumplen los requisitos habituales, y los poderes otorgados por personas privadas de libertad siguen el procedimiento existente, con un escrito de remisión de la autoridad competente. Quien no pueda comparecer personalmente puede someter el caso a la NLA, que lo examina a través de las oficinas del registro de tierras o de su sede central.

La suspensión se mantendrá hasta que se utilice el sistema de notarización electrónica (e-notary) del Ministry of Justice, y en la fecha de redacción no se había anunciado su fin. En la práctica, el vendedor o comprador residente en Ruanda debe comparecer personalmente ante el notario o, en el caso de una sociedad, a través de un administrador o directivo cuyas facultades consten en su registro societario, y el calendario de la operación debe tenerlo en cuenta. El firmante de una matriz extranjera que se encuentre en el extranjero puede seguir actuando mediante un poder presentado en Irembo (pregunta frecuente 49, que ahora debe leerse junto con esta suspensión).

Due diligence: las comprobaciones y lo que muestra cada una

El comprador, arrendatario o prestamista debería partir del UPI y del certificado de inscripción de la tierra y confirmar, a partir del registro de la NLA y no de la copia del vendedor: el titular o titulares inscritos, la tenencia (arrendamiento enfitéutico o plena propiedad), la fecha de inscripción y el plazo, el uso asignado, la superficie y cualquier anotación preventiva, hipoteca o nota de requisa. Las hipotecas las inscriben los prestamistas en el sistema electrónico de inscripción de hipotecas (eMRS) del Office of the Registrar General del RDB y aparecen por UPI. Las notificaciones de requisa temporal y de resolución de contratos de propiedad de la tierra conforme a la Orden Ministerial n.º 002/MoE/24, de 10/07/2024, constan en el registro y son una señal de alarma de tierras ociosas.

El registro de la propiedad de la tierra no dice nada sobre el planeamiento, las edificaciones ni los impuestos, por lo que se necesitan cuatro comprobaciones más. Zonificación: el plan director de la zona, que en el caso de Kigali se publica en el portal del Master Plan 2050 de la Ciudad y está vinculado por UPI en el sistema de licencias de obra Kubaka. Licencias: las licencias de obra y de ocupación de cada construcción, porque una licencia contraria al plan director es nula conforme al artículo 61 de la Ley de Tierras. Impuestos: las declaraciones y los pagos del impuesto sobre bienes inmuebles ante la Rwanda Revenue Authority (RRA), que recauda los impuestos descentralizados; conforme al artículo 10 de la Ley n.º 048/2023, el comprador es sujeto pasivo desde la fecha de la transmisión, mientras que el anterior propietario sigue respondiendo de sus propias multas e intereses de demora. Conflictos y expropiación:

reclamaciones de linderos pendientes, procedimientos judiciales y cualquier proyecto público anunciado para la zona conforme a la Ley n.º 32/2015, de 11/06/2015, relativa a la expropiación por causa de interés público, que se trata en Expropiación e indemnización.

Anotaciones preventivas, conflictos de linderos y la plataforma de conflictos de 2025

Cualquier persona puede solicitar por escrito al registrador de títulos de propiedad que practique una anotación preventiva cuando la tierra es objeto de una reclamación o cuando un tribunal la ha ordenado (artículo 74). El registrador la cancela en virtud de una resolución judicial o a petición de quien la solicitó y, salvo en el caso de una anotación ordenada por un tribunal, puede cancelar la anotación que, tras oír a ambas partes, resulte infundada. Una anotación preventiva impide la inscripción de una transmisión, por lo que el comprador debería exigir que se levante cualquier anotación antes del cierre y que el precio de compra se mantenga en depósito de garantía (escrow) hasta la inscripción.

Los conflictos de linderos y de inscripción sistemática se rigen por el artículo 73. La reclamación se presenta ante el distrito, o la Ciudad de Kigali, que resuelve en un plazo de 30 días. La parte disconforme, o la que no recibe resolución, puede recurrir ante la NLA en un plazo de 30 días; la NLA invita a las partes a una mediación y resuelve por escrito en un plazo de 45 días. La resolución de la NLA es firme en vía administrativa y pasa a ser ejecutiva salvo que se impugne ante los tribunales en un plazo de 30 días. La NLA puso en marcha una plataforma en línea para conflictos sobre tierras el 20 de junio de 2025. El atraso topográfico es relevante en este punto: la NLA informó en enero de 2026 de más de 55 000 expedientes topográficos pendientes, después de que la Ley de Tierras suprimiera las superficies mínimas de división del suelo agrícola, y ha desplegado a unos 100 topógrafos privados conforme a un manual de topografía catastral que exige la presentación a través de Irembo. El litigio en general se trata en El sistema judicial y la elección de foro.

Las comprobaciones de títulos

Comprobación	Dónde	Qué muestra	Por qué es importante
Registro de la propiedad de la tierra y e-title	Registro de la NLA por UPI; amakuru.lands.rw	Titulares inscritos, tenencia, plazo, uso, superficie, anotaciones preventivas, notas de requisa o de resolución	Solo el registro es concluyente (artículo 18); una transmisión solo es válida una vez inscrita (artículo 24)
Hipotecas	eMRS, Office of the Registrar General del RDB, por UPI	Hipotecas inscritas, rango y prestamistas	Una hipoteca no inscrita no es ejecutable; una hipoteca inscrita sigue a la tierra
Zonificación y plan director	Portal del Master Plan 2050 de la Ciudad de Kigali; planes directores de los distritos; Kubaka por UPI	Usos permitidos y parámetros de edificación	Las licencias no conformes son nulas (artículo 61); multas de hasta 30 millones de RWF para una sociedad (artículos 76 y 78)

Comprobación	Dónde	Qué muestra	Por qué es importante
Licencias de obra y de ocupación	Kubaka (desde el 29 de abril de 2025); licencias anteriores conforme al sistema previo	Si cada construcción está autorizada y terminada	Se necesita una licencia de ocupación para convertir a plena propiedad y para tratar un edificio como comercial o industrial a efectos fiscales
Impuesto sobre bienes inmuebles	RRA, Rwanda Automated Local Government Taxes Management System	Declaraciones, liquidaciones y deudas pendientes	El comprador es sujeto pasivo desde la fecha de la transmisión (Ley n.º 048/2023, artículo 10)
Estado civil y régimen económico matrimonial	Registros del estado civil; certificado de matrimonio	Si debe prestar su consentimiento un cónyuge	Ambos cónyuges deben aprobar la transmisión de las tierras que tienen en común aunque uno de ellos no esté inscrito (artículo 22)
Facultades de la sociedad	Registro de sociedades del RDB	Administradores y facultades de firma de un vendedor persona jurídica	Desde el 16 de octubre de 2025, la NLA no admite poderes otorgados en el país
Conflictos y proyectos públicos	Tribunales, distrito, plataforma de conflictos de la NLA; avisos de expropiación	Reclamaciones, conflictos de linderos, expropiaciones previstas	Las anotaciones preventivas impiden la inscripción; la expropiación se rige por la Ley n.º 32/2015

Transmisión de una parcela inscrita, paso a paso

1. **Acordar las condiciones principales**

   Acuerde el precio, el depósito, las condiciones (levantamiento de anotaciones preventivas, pago de deudas pendientes, presentación de licencias) y el depósito en garantía (escrow) del precio hasta la inscripción. No pague el resto del precio únicamente contra la firma.

2. **Realizar las comprobaciones**

   Obtenga la nota del registro por UPI, la consulta en el eMRS, la zonificación, las licencias, la situación tributaria y las facultades derivadas del régimen matrimonial o societario, como se indica en la tabla anterior.

3. **Preparar el contrato**

   Un contrato de transmisión por escrito firmado por ambas partes, con el consentimiento de todos los titulares inscritos y del cónyuge del vendedor cuando la tierra se tiene en común (artículos 22 y 23).

4 **Presentar la solicitud en Irembo**

Solicite el servicio de transmisión en Irembo y elija una notaría de tierras: registrador, notario privado de tierras, ventanilla única del distrito o del RDB, o notario del sector. La parte que se encuentre en el extranjero presenta su poder a través de Irembo.

5 **Formalizar ante notario**

Comparezca con los documentos de identidad o el certificado de la sociedad. Notario público: 500 RWF por página; notario privado: 6500 RWF por copia. El servicio de transmisión en sí está exento de tasas.

6 **Aprobar e inscribir**

El registrador o el asesor jurídico de la ventanilla única del distrito aprueba la transmisión, se actualiza el registro y se expide un nuevo certificado de inscripción de la tierra, sin coste alguno (Orden Presidencial n.º 075/01, artículo 26).

7 **Completar los trámites posteriores**

El vendedor declara el impuesto sobre la venta de bienes inmuebles; el comprador se da de alta en el impuesto sobre bienes inmuebles desde la fecha de la transmisión, presenta cualquier contrato de arrendamiento a la RRA en un plazo de 15 días y, si la compra está financiada, el prestamista inscribe su hipoteca en el eMRS.

Antes de firmar: lista de comprobación del comprador

Aspectos que el comprador, arrendatario o prestamista debería tener confirmados por escrito antes de comprometer fondos.

- [ ] **El vendedor es el titular inscrito**
  Los nombres y números de identidad coinciden con la nota del registro obtenida para el UPI, no con una copia facilitada por el vendedor.
- [ ] **Se dispone de todos los consentimientos**
  Firmarán todos los cotitulares y el cónyuge de cada vendedor persona física; los menores o las personas sin capacidad están debidamente representados.
- [ ] **No hay anotación preventiva, hipoteca ni nota de requisa**
  O existe un acuerdo vinculante para cancelar cada una de ellas en el cierre, con la liberación por escrito del prestamista.
- [ ] **El plazo y el uso se ajustan al proyecto**
  El plazo restante cubre el horizonte de la inversión y de la financiación; el uso asignado y la zonificación del plan director permiten la actividad prevista.
- [ ] **Los edificios cuentan con licencia**
  Las licencias de obra y de ocupación se corresponden con lo que existe sobre el terreno; las construcciones sin licencia se reflejan en el precio o se eliminan.

- [ ] **Los impuestos están pagados**
  Las declaraciones del impuesto sobre bienes inmuebles de ejercicios anteriores están presentadas y pagadas; el año de la transmisión se prorratea en el contrato.

- [ ] **Los firmantes pueden comparecer**
  Cada firmante residente en Ruanda comparecerá personalmente, ya que la NLA no admite poderes otorgados en el país; el firmante que se encuentre en el extranjero dispone de un poder presentado en Irembo.

EJEMPLO PRÁCTICO

Regularización del título y de la situación tributaria de un edificio comercial antes del cierre

Una sociedad ruandesa de capital keniano compra un pequeño edificio de oficinas en Kigali a una persona física ruandesa, con cierre el 31 de octubre de 2026. Las cifras son ilustrativas; los tipos proceden de la Ley n.º 048/2023 y de la Orden Presidencial n.º 075/01.

Consulta del registro	La nota por UPI muestra al vendedor y a su esposa como cotitulares de un arrendamiento comercial de 49 años inscrito en 2022, sin anotaciones preventivas, y una hipoteca a favor de un banco local en el eMRS. Ambos cónyuges deben firmar (artículo 22) y el banco debe liberar la hipoteca en el cierre.
Comprobación tributaria	El vendedor declaró el edificio, pero no pagó el impuesto sobre bienes inmuebles de 2025, de 2 400 000 RWF, que vencía el 31 de diciembre de 2025. A la fecha del cierre han comenzado diez meses (de enero a octubre de 2026).
Exposición por deudas pendientes	Intereses: 1,5 % x 10 meses x 2 400 000 RWF = 360 000 RWF (artículo 51 de la Ley n.º 048/2023). Recargo: 10 % de 2 400 000 RWF = 240 000 RWF, con un límite de 100 000 RWF. Total con el impuesto: 2 400 000 RWF + 360 000 + 100 000 = 2 860 000 RWF. Si el vendedor tampoco hubiera presentado la declaración, se añadiría una sanción del 40 % de 960 000 RWF.
Respuesta contractual	Las deudas pendientes corresponden al vendedor (artículo 10, apartado 2, de la Ley n.º 048/2023), pero el comprador exige que se paguen con cargo al precio en el cierre y prorratea el impuesto de 2026: suponiendo el mismo importe de 2 400 000 RWF para 2026, el comprador soporta 2/12 (noviembre y diciembre) = 400 000 RWF, y el vendedor, 2 000 000 RWF.
Firma	El administrador del comprador se encuentra en Nairobi y firma un poder presentado a través de Irembo, que la NLA sigue admitiendo desde el extranjero; los vendedores, que viven en Kigali, deben comparecer personalmente.
Formalización notarial e inscripción	Contrato de 14 páginas ante notario público: 14 x 500 RWF = 7000 RWF. Servicio de transmisión y nuevo certificado: 0 RWF conforme al artículo 26 de la Orden Presidencial n.º 075/01. El nuevo certificado se expide con la inscripción, que es el momento en que se transmite la titularidad (artículo 24).

El impuesto del vendedor sobre la propia venta se calcula por separado; véase la sección 5.4.

Si el comprador hubiera cerrado la operación sin la comprobación tributaria, no respondería de las deudas pendientes del vendedor, pero su propia cuenta del impuesto sobre bienes inmuebles empezaría con un litigio sin resolver sobre la parcela.

Preguntas de los inversores

¿Cuándo se transmite la propiedad de la tierra en Ruanda?

Con la inscripción. El artículo 24 de la Ley n.º 27/2021 dispone que una transmisión de derechos sobre la tierra es válida una vez inscrita en el registro de la propiedad de la tierra. No basta con firmar el contrato y formalizarlo ante notario, por lo que el comprador debería retener el precio, o utilizar un depósito en garantía (escrow), hasta que el registrador inscriba la transmisión y se expida el nuevo certificado de inscripción de la tierra.

¿Tiene que firmar el cónyuge del vendedor?

Cuando los cónyuges tienen la tierra en común, sí, aunque el cónyuge no esté inscrito en el título (artículo 22 de la Ley de Tierras). Que la tierra se tenga en común depende del régimen económico matrimonial elegido conforme a la Ley n.º 27/2016, que consta en el certificado de matrimonio. Además, deben prestar su consentimiento todas las personas inscritas en el título.

¿Cuánto cuesta transmitir tierras en Ruanda?

El servicio de transmisión y el certificado de inscripción de la tierra están exentos de tasas conforme al artículo 26 de la Orden Presidencial n.º 075/01, de 04/12/2023. La formalización notarial cuesta 500 RWF por página ante un notario público o, según la NLA, 6500 RWF por copia ante un notario privado de tierras. Los principales costes son el impuesto del vendedor sobre la venta, la valoración, la topografía y los honorarios jurídicos.

¿Puedo utilizar un poder para vender o comprar tierras?

Solo si se otorga desde el extranjero. Desde el 16 de octubre de 2025, la NLA ha suspendido la admisión de poderes otorgados por personas que se encuentran en Ruanda para transmisiones de tierras, debido a falsificaciones. Los poderes de personas que se encuentran fuera de Ruanda se admiten a través de Irembo. La suspensión se mantiene hasta que se utilice el sistema de notaría electrónica (e-notary) del Ministry of Justice.

¿Cómo compruebo si una tierra está hipotecada?

Consulte el registro de la propiedad de la parcela por su UPI ante la NLA y consulte el sistema electrónico de inscripción de hipotecas (eMRS) del RDB, en el que los prestamistas deben inscribir las hipotecas. La inscripción de una hipoteca también deja una nota en el expediente registral de la parcela. Una hipoteca no inscrita no es exigible, pero una inscrita sigue a la finca, por lo que conviene exigir una carta de cancelación por escrito al cierre de la operación.

¿Qué puedo hacer si alguien ha presentado una anotación preventiva (caveat) sobre mi terreno?

Conforme al artículo 74 de la Ley de Tierras, una anotación preventiva (caveat) presentada sin orden judicial puede ser cancelada por el registrador de títulos de propiedad, previa audiencia de ambas partes, si se considera infundada, o a petición de quien la presentó. Una anotación preventiva ordenada por un tribunal solo se levanta mediante resolución judicial.

PERSPECTIVAS PARA 2027

- El sistema de notaría electrónica (e-notary) del Ministry of Justice: la NLA ha indicado que, cuando esté en funcionamiento, podrán volver a aceptarse los poderes otorgados en el país, y se prevé que la intervención notarial de los contratos sobre tierras pase a realizarse en línea.
- Se prevé que el programa de corrección de linderos de la NLA y la tramitación de más de 55 000 expedientes de levantamiento topográfico pendientes, comunicada en enero de 2026, se prolonguen hasta 2027; los títulos subdivididos desde 2021 deberían volver a cotejarse con el catastro actualizado.
- El proyecto de reglamento sobre intermediación inmobiliaria y administración de fincas, sometido por la NLA a consulta en julio de 2026 con el objetivo de septiembre de 2026, sometería a licencia a los agentes e introduciría un código digital de la propiedad; a 10 de octubre de 2026 no se había confirmado su publicación.
- El artículo 23 ya permite la firma digital de los contratos de transmisión; conviene seguir las directrices de la NLA que pongan a disposición transmisiones íntegramente electrónicas tanto para las personas físicas como para las sociedades.

Términos que encontrará en los documentos

Inglés	Kinyarwanda	Francés	Significado
Certificate of land registration	*icyemezo cy'iyandikishwa ry'ubutaka*	*certificat d'enregistrement foncier*	La copia firmada del asiento registral; prueba concluyente de los derechos adquiridos legalmente (artículo 18).
Registrar of land titles	*umubitsi w'inyandikompamo z'ubutaka*	*conservateur des titres fonciers*	El funcionario público que custodia los títulos y actualiza el registro de la propiedad de tierras (artículo 2, apartado 28).
Chief Registrar of Land Titles	*umubitsi mukuru w'inyandikompamo z'ubutaka*	*conservateur en chef des titres fonciers*	El director general de la NLA, que reconoce a los notarios para las transmisiones de tierras (artículo 23).

Inglés	Kinyarwanda	Francés	Significado
Land register	—	*registre foncier*	La base de datos electrónica o impresa de los expedientes registrales de tierras (artículo 2, apartado 19).
Land title	—	*titre foncier*	El documento auténtico que acredita los derechos de una persona sobre el suelo (artículo 2, apartado 12).
Land notary	*noteri w'ubutaka*	*notaire compétent en matière foncière*	El notario que aprueba y da fe de un contrato de transmisión (artículo 23).
Caveat	—	*opposition à la mutation foncière*	Una nota en el registro que impide la transmisión mientras esté pendiente una reclamación o una orden judicial (artículo 74).
Land transfer	*ihererekanya ry'ubutaka*	*transfert des droits fonciers*	Toda transmisión de derechos sobre el suelo por compraventa, donación, arrendamiento, hipoteca u otro medio lícito (artículo 21).
Power of attorney	*inyandikompeshabubasha*	—	Facultad de actuar en nombre de otra persona; suspendida para los poderdantes residentes en el país en las transmisiones de tierras desde el 16 de octubre de 2025.
Systematic land registration	—	*enregistrement systématique des terres*	El programa nacional que inscribió el suelo parcela por parcela; las controversias derivadas de él se rigen por el artículo 73.

INVERSOR EXTRANJERO FRENTE A INVERSOR RUANDÉS

La inscripción, el consentimiento, la intervención notarial y las consultas registrales son iguales para todos, y las exenciones de tasas se aplican por igual. Subsisten tres diferencias prácticas. El comprador extranjero debe comprobar, antes de firmar, la forma en que se inscribirá su derecho, porque el artículo 16 de la Ley de Tierras limita al extranjero a un arrendamiento enfitéutico o a una concesión de tierras para inversión. La persona física extranjera se identifica con pasaporte y no con documento nacional de identidad. Y el firmante de una sociedad extranjera que se encuentre en el exterior todavía puede utilizar un poder presentado a través de Irembo, mientras que un residente en Ruanda no puede utilizarlo en absoluto en virtud de la suspensión de la NLA de octubre de 2025, de modo que, por una vez, la parte extranjera dispone de la vía más flexible.

Los nacionales de los Estados de la Comunidad de África Oriental y del COMESA siguen la vía de los extranjeros en las mismas condiciones.

PUNTOS DE ATENCIÓN

- Pagar el precio a la firma: la propiedad solo se transmite con la inscripción (artículo 24), por lo que conviene utilizar un depósito en garantía (escrow) o retener parte del precio hasta la expedición del nuevo certificado.
- Confiar en el certificado en papel del vendedor: obtenga la nota registral por la UPI, porque solo el registro es concluyente y los asientos fraudulentos pueden anularse (artículo 19).
- Olvidar al cónyuge: el suelo de titularidad conjunta requiere la aprobación de ambos cónyuges aunque uno de ellos no figure en el título (artículo 22).
- Prever la firma a través de un apoderado local: la NLA no acepta poderes otorgados en el país desde el 16 de octubre de 2025.
- Pasar por alto el historial tributario y de licencias: ninguno de los dos figura en el registro de la propiedad, pero el comprador hereda las consecuencias de las construcciones sin licencia y su propia obligación por el impuesto sobre bienes inmuebles nace en la fecha de la transmisión.

FUENTES OFICIALES

- Official Gazette (Diario Oficial) n.º Special, de 10/06/2021: Ley n.º 27/2021, de 10/06/2021, que regula las tierras, artículos 17 a 24, 73 y 74 — https://www.rema.gov.rw/fileadmin/user_upload/REMA/Publications/Laws_and_Regulations/Laws/5-Land_Law_2021.pdf
- National Land Authority: One Step One Day Transfer (procedimiento, notarios y tasas) — https://www.lands.rw/one-step-one-day-transfer
- National Land Authority: aviso de 16 de octubre de 2025 por el que se suspenden los poderes otorgados en el país para los servicios relativos a tierras — https://www.lands.rw/updates/news-detail/inyandikompeshabubasha-zabaye-zihagaritswe-byagateganyo-muri-serivisi-zubutaka
- Rwanda Revenue Authority: Orden Presidencial n.º 075/01, de 04/12/2023, por la que se determinan las tasas por los servicios y certificados expedidos por las entidades descentralizadas — https://www.rra.gov.rw/fileadmin/user_upload/Iteka_rya_Perezida_04.12.2023_ku_mahoro_kuri_serivise_n_ibyemezo_bitangwa_2023.pdf
- National Land Authority: Orden Ministerial n.º 006/MoE/22, de 12/05/2022, sobre la inscripción registral de tierras — https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Orders/Ministerial/Iteka_rya_Minisitiri_N___006_MoE_22_ryo_ku_wa_12-05-2022_ryerekeye_Iyandikishwa_ry_ubutaka.pdf
- Rwanda Development Board: The Mortgage Law Simplified (inscripción en el eMRS) — https://rdb.rw/wp-content/uploads/2018/02/Booklet-Mortgage.pdf

Impuesto sobre el suelo, impuesto sobre bienes inmuebles y costes de transmisión: el impuesto sobre bienes inmuebles conforme a la Ley n.º 048/2023, tramos del impuesto sobre el suelo de 0 a 80 RWF por metro cuadrado, tipos del 0,1 % al 0,5 % del valor de mercado, exenciones, ciclos de valoración quinquenales, el impuesto del 2 % y del 2,5 % sobre la venta de bienes inmuebles, el impuesto sobre la renta de alquileres, el IVA y las ganancias de capital

Revisado el 19 de noviembre de 2026 · Elaborado por un jurista mercantilista con más de 30 años de experiencia internacional · Información jurídica y fiscal, no asesoramiento jurídico · Cómo lo verificamos · Abrir en la aplicación

LO ESENCIAL

- El impuesto sobre bienes inmuebles conforme a la Ley n.º 048/2023, de 05/09/2023, por la que se determinan las fuentes de ingresos y el patrimonio de las entidades descentralizadas, se aplica a razón de 0 a 80 RWF por metro cuadrado de suelo y del 0,5 % (residencial), el 0,3 % (comercial) o el 0,1 % (industrial, y locales de microempresas y pequeñas empresas) del valor de mercado de una edificación y su parcela, con un 0,25 % para los edificios residenciales de tres plantas y un 0,1 % para los de más de tres plantas (artículo 16).
- La Orden Ministerial n.º 002/23/10/TC, de 24/11/2023, fija los tramos estándar del impuesto sobre el suelo dentro de los cuales los consejos de distrito y el Consejo de la Ciudad de Kigali determinan el tipo por metro cuadrado, desde 70 a 80 RWF en el distrito central de negocios de Kigali para el suelo comercial, industrial y de espacios abiertos hasta 0 a 0,4 RWF para el suelo agrícola y ganadero.
- Están exentos del impuesto sobre bienes inmuebles un edificio ocupado por el propietario como vivienda familiar, el suelo agrícola, ganadero o forestal de 2 hectáreas o menos, las parcelas residenciales sin infraestructura básica, las parcelas de los inmuebles en régimen de propiedad horizontal y sus elementos comunes, y los bienes del Estado no destinados a fines comerciales (artículo 12 de la Ley n.º 048/2023).
- El impuesto sobre bienes inmuebles se declara hasta el 31 de diciembre del primer período impositivo y de nuevo hasta el 31 de diciembre del último año de cada ciclo de valoración quinquenal, y se paga hasta el 31 de diciembre de cada año, y el pago tardío devenga intereses del 1,5 % mensual, un recargo del 10 % con un máximo de 100 000 RWF y, en caso de declaración tardía o falsa, una sanción del 40 % (artículos 13, 18, 22 y 51).
- La venta de bienes inmuebles tributa al 2 % del valor de venta en el caso de inmuebles comerciales vendidos por un vendedor registrado a efectos del impuesto sobre la renta, o al 2,5 % cuando el vendedor no está registrado, sobre el valor que exceda de 5 000 000 RWF (artículo 17 de la Ley n.º 048/2023), mientras que el servicio de transmisión y el certificado de inscripción registral de tierras están exentos de tasas conforme al artículo 26 de la Orden Presidencial n.º 075/01, de 04/12/2023.

Del canon de arrendamiento al impuesto sobre el suelo: el marco vigente

El artículo 48 de la Ley n.º 27/2021, de 10/06/2021, que regula las tierras, obliga a todo titular de derechos sobre el suelo «a pagar el impuesto sobre el suelo y las tasas de conformidad con las leyes aplicables». Guías más antiguas, y algunas preguntas frecuentes para inversores, siguen describiendo un canon anual de arrendamiento pagadero al Estado por los arrendamientos enfitéuticos. No se ha identificado ningún instrumento vigente que imponga un canon anual de arrendamiento separado; la carga periódica sobre el suelo es el **impuesto sobre bienes inmuebles** conforme a la Ley n.º 048/2023, de 05/09/2023, por la que se determinan las fuentes de ingresos y el patrimonio de las entidades descentralizadas, que entró en vigor con su publicación en el Official Gazette (Diario Oficial) n.º Special, de 14/09/2023, y derogó la Ley n.º 75/2018, de 07/09/2018. El paquete fiscal nacional de mayo de 2025 no la modificó.

El impuesto sobre bienes inmuebles, el impuesto sobre la renta de alquileres y el impuesto de licencia comercial (trading licence tax) son ingresos de los distritos y de la Ciudad de Kigali (artículo 5), pero la Rwanda Revenue Authority (RRA) los liquida y recauda como administración tributaria de las entidades descentralizadas. Las declaraciones se presentan y las liquidaciones se emiten a través del Rwanda Automated Local Government Taxes Management System de la RRA, y el pago puede efectuarse mediante dinero móvil (mobile money), banca por internet y canales similares. Las tasas por servicios locales, como las licencias de obra, se fijan por separado en la Orden Presidencial n.º 075/01, de 04/12/2023, en virtud del artículo 48 de la Ley n.º 048/2023.

Quién paga y sobre qué base

El impuesto lo liquida y paga el propietario, el usufructuario o cualquier otra persona considerada propietaria (artículo 6). Se consideran propietarios, entre otros, el titular cuyo título de propiedad aún no se ha transmitido a su nombre, la persona que ha ocupado el inmueble como propietaria durante al menos dos años cuando se desconoce al propietario legal, el apoderado de un propietario que reside en el extranjero, el usufructuario y el administrador de bienes abandonados (artículo 9). El propietario que reside en el extranjero puede designar un apoderado en Ruanda, que debe cumplir las obligaciones tributarias del propietario (artículo 6, apartado 2). Los copropietarios designan un representante (artículo 8). En caso de transmisión durante el año, el adquirente es responsable desde la fecha de la transmisión, mientras que el anterior propietario sigue respondiendo de las multas e intereses derivados de sus propios incumplimientos (artículo 10).

El artículo 11 establece cuatro bases: el valor de mercado de una edificación y de la parcela correspondiente; la superficie del suelo destinado a la construcción pero no edificado; la superficie del suelo no destinado a uso residencial; y la superficie de una parcela que soporta una edificación a su vez exenta. Cuando un inmueble consta de una parcela y una edificación, ambas sujetas, el impuesto se calcula sobre el valor de mercado de ambas conjuntamente (artículo 11, apartado 2), de modo que un inmueble comercial o residencial edificado paga un porcentaje de su valor, mientras que el suelo edificable vacante, y la parcela bajo una vivienda familiar exenta, pagan el impuesto sobre el suelo por metro cuadrado.

Los tipos aplicables a las edificaciones

El artículo 16 fija los tipos sobre el valor de mercado de la edificación y la parcela: **0,5 %** para el uso residencial, **0,3 %** para el uso comercial y **0,1 %** para el uso industrial y para las edificaciones y parcelas pertenecientes a microempresas y pequeñas empresas. Una microempresa tiene un volumen de negocios igual o inferior a 12 000 000 RWF por período impositivo y una pequeña empresa, entre 12 000 001 RWF y 20 000 000 RWF (artículo 2). Una parcela y edificación residenciales «de tres plantas» tributan al 0,25 % y las de más de tres plantas al 0,1 %, para fomentar la densidad. La maquinaria y los equipos incorporados a una edificación comercial o industrial quedan excluidos de su valor imponible.

Dos definiciones son importantes en la práctica. Una edificación comercial o industrial es aquella que la autoridad competente autorizó para ese fin y para la que expidió la licencia de ocupación, y una edificación residencial es la que ha alcanzado un grado de terminación que permite ocuparla (artículo 2). El texto habla de edificios residenciales «de tres plantas»; un resumen de la RRA de 2023 describía el tramo como edificios que «no superan las tres plantas». Según la redacción del Diario Oficial, las

viviendas de una y dos plantas que no son la vivienda exenta del propietario tributan al 0,5 %; los propietarios de dichas viviendas deberían confirmar el tratamiento actual de la RRA antes de presentar la declaración.

El impuesto sobre el suelo por metro cuadrado y la subida de Kigali de 2025

El tipo aplicable al suelo es de 0 a 80 RWF por metro cuadrado (artículo 16, apartado 1, letra a)). La Orden Ministerial n.º 002/23/10/TC, de 24/11/2023, por la que se determinan los tipos estándar y otros criterios aplicables para fijar el tipo impositivo por metro cuadrado de superficie del suelo, que sustituyó a la Orden Ministerial n.º 001/20/10/TC, de 10/01/2020, establece tramos según la categoría de la ciudad, el grado de desarrollo y el uso del suelo, y el consejo de distrito o el Consejo de la Ciudad de Kigali fija el tipo efectivo dentro del tramo, atendiendo a la categoría de la ciudad, el grado de desarrollo y el uso previsto (artículos 2 y 3). Los tramos van desde 70 a 80 RWF para el suelo comercial, industrial y de espacios abiertos del distrito central de negocios (CBD) de Kigali hasta 0 a 0,4 RWF para el suelo agrícola y ganadero dondequiera que figure ese uso.

El Consejo de la Ciudad de Kigali elevó sus tipos en febrero de 2025, situando muchas parcelas en el máximo de 80 RWF; según se informó, una parcela de Kicukiro pasó de 10 RWF a 80 RWF por metro cuadrado, y la Ciudad explicó públicamente el cambio el 5 de enero de 2026. Dado que los tramos dependen de la zonificación, una recalificación conforme a un nuevo plan director puede situar una parcela en un tramo superior, y los inversores que mantengan reservas de suelo en Kigali deberían calcular el impuesto con el máximo del tramo aplicable.

Exenciones

El artículo 12 declara exentos: un edificio que el propietario pretende ocupar como vivienda familiar, con sus anexos, situado en una parcela residencial unifamiliar, que sigue exento aunque el propietario esté ausente; los bienes de las personas que el consejo determine como vulnerables; los bienes del Estado, de las entidades descentralizadas y de las instituciones públicas, salvo cuando se destinen a fines lucrativos o se arrienden; los bienes de las misiones diplomáticas extranjeras, con sujeción a reciprocidad; el suelo dedicado a la agricultura, la ganadería o la silvicultura de **2 hectáreas o menos**; el suelo reservado a la construcción residencial que no cuente con infraestructura básica, siendo el agua, la carretera y la electricidad los elementos que deben estar presentes (artículo 2, letra d)); y la parcela sobre la que se levanta un inmueble en régimen de propiedad horizontal. Cada unidad de propiedad horizontal de titularidad separada que constituya la única vivienda familiar de su propietario está exenta, y los elementos comunes están totalmente exentos.

Las sociedades rara vez se benefician de la exención de la vivienda, por lo que una sociedad propietaria de viviendas para su personal paga el 0,5 % sobre ellas. Las explotaciones agrícolas de más de 2 hectáreas pagan el impuesto sobre el suelo, aunque en el tramo de 0 a 0,4 RWF el coste es reducido. Los promotores de parques industriales y de innovación especializados inscritos conforme a la Ley n.º 006/2021, de 05/02/2021, de promoción y facilitación de la inversión, pueden obtener una exención

del impuesto sobre bienes inmuebles durante cinco años y una exención de las tasas de transmisión de tierras cuando el suelo se transmita a cambio de acciones; las condiciones figuran en Incentivos a la inversión (pregunta frecuente 39).

Valoración, declaración y pago

Los inmuebles se valoran a valor de mercado por ciclos de valoración quinquenales (artículo 13). Según el texto del artículo 2, letra g), el primer ciclo conforme a la Ley n.º 048/2023 comenzó el 1 de enero de 2024, por lo que la revalorización general corresponde al inicio del siguiente ciclo, el 1 de enero de 2029; las fluctuaciones del mercado en el ínterin no dan lugar a una nueva valoración, pero toda modificación del inmueble superior al 20 % debe declararse en el plazo de un mes (artículo 19). Conforme al artículo 14, una valoración o un precio de compra en mercado libre de los cinco años anteriores se mantiene como valor de mercado si el valor de las edificaciones no ha variado en más de un 20 %; si la RRA considera demasiado baja una autoliquidación, puede efectuar una contravaloración, y su cifra prevalece si la diferencia supera el 20 %. La valoración la realiza un tasador certificado, pagado por quien la encarga, o un sistema informatizado de valoración masiva; mientras estos no estén operativos, siguen siendo admisibles el coste de adquisición y el de construcción (artículo 15).

El propietario presenta la declaración hasta el 31 de diciembre del primer período impositivo y de nuevo hasta el 31 de diciembre del último año de cada ciclo (artículo 18), y paga hasta el 31 de diciembre de cada año; a falta de revisión o liquidación, se paga el mismo importe durante cinco años consecutivos (artículo 22). La RRA revisa las declaraciones en el plazo de seis meses a partir del 1 de enero del año siguiente (artículo 20). El contribuyente puede solicitar un aplazamiento al menos 60 días antes de la fecha de vencimiento; la RRA debe responder al menos 30 días antes de esa fecha o la solicitud se considera aceptada, y el aplazamiento de hasta seis meses, pagadero en hasta seis plazos, devenga intereses pero no multa (artículos 24 y 25). El pago tardío devenga intereses del 1,5 % mensual, no capitalizables, computándose como entero cada mes iniciado, más un recargo del 10 % con un máximo de 100 000 RWF; la declaración tardía o falsa conlleva una sanción del 40 % del impuesto (artículo 51). La facultad de comprobación de la RRA prescribe a los cinco años, o a los diez en caso de evasión (artículo 54).

Costes de transmisión: el impuesto sobre la venta y las tasas

El artículo 17 de la Ley n.º 048/2023 establece un **impuesto sobre la venta de bienes inmuebles** del 2 % del valor de venta de los inmuebles de uso comercial cuando el vendedor está registrado a efectos del impuesto sobre la renta, y del 2,5 % del valor de venta de los bienes inmuebles vendidos por una persona no registrada a efectos del impuesto sobre la renta. Los primeros 5 000 000 RWF del valor de venta no tributan, el impuesto del 2 % es un gasto deducible para el vendedor registrado y el impuesto no se aplica al precio fijado una vez iniciada una subasta. Se declara a través del sistema Local Government Taxes. Como los tipos dependen de la condición del vendedor, en la práctica el impuesto corre a cargo del vendedor, pero el contrato debería indicar quién lo soporta. El texto no grava, a primera vista, la venta de inmuebles residenciales por un vendedor registrado a efectos del impuesto sobre la renta; esa laguna debería confirmarse con la RRA en lugar de darse por supuesta.

Los costes de inscripción son moderados. El servicio de transmisión de la propiedad de bienes inmuebles y el certificado de inscripción registral de tierras están exentos de tasas (artículo 26 de la Orden Presidencial n.º 075/01, de 04/12/2023); un notario público cobra 500 RWF por página de contrato y, según la National Land Authority, un notario privado competente en materia de tierras, 6500 RWF por copia. Las cifras más antiguas, como una tasa de transmisión de 20 000 RWF y unos honorarios de agrimensor de 60 000 RWF, que todavía figuran en el portal de trámites empresariales del RDB con referencias a instrumentos de 2005 a 2010, están desfasadas. El procedimiento se describe en Inscripción, títulos y due diligence.

Impuesto sobre la renta, ganancias de capital e IVA en el sector inmobiliario

Rentas de alquiler. Las personas físicas y otras personas no sujetas al impuesto sobre sociedades pagan el impuesto sobre la renta de alquileres por las rentas procedentes de bienes inmuebles situados en Ruanda (artículo 39): 0 % sobre las rentas anuales de alquiler de hasta 180 000 RWF, 20 % desde 180 001 RWF hasta 1 000 000 RWF y 30 % por encima de esa cifra, tras deducir el 50 % de la renta bruta en concepto de gastos de mantenimiento presuntos y, con justificación, los intereses bancarios efectivamente pagados por un préstamo para construir o adquirir el inmueble (artículos 42 y 43). La declaración y el pago vencen el 31 de enero del año siguiente, y todo contrato de arrendamiento debe constar por escrito y depositarse una copia ante la administración tributaria en el plazo de 15 días desde su firma (artículos 41, 44 y 46). Un arrendador que sea una sociedad paga, en cambio, el impuesto sobre sociedades al 28 % sobre su beneficio por alquileres, conforme a la Ley n.º 027/2022, de 20/10/2022, por la que se establecen los impuestos sobre la renta, en su versión modificada.

Ganancias. La ganancia obtenida por una sociedad en la venta de un inmueble forma parte de su beneficio empresarial imponible. Desde el 29 de mayo de 2025, el impuesto sobre las ganancias de capital por las transmisiones directas e indirectas de acciones es del 10 % conforme a la Ley n.º 014/2025, de 27/05/2025, por la que se modifica la Ley del Impuesto sobre la Renta, de modo que vender la sociedad titular del suelo en lugar del propio suelo modifica, pero no elimina, el coste fiscal. La exención del impuesto sobre las ganancias de capital de la que gozan los inversores registrados en virtud del Código de Inversiones no se extiende a las rentas derivadas de la venta de bienes inmuebles comerciales (pregunta frecuente 25). **IVA.** Conforme a la Ley n.º 049/2023, de 05/09/2023, por la que se establece el impuesto sobre el valor añadido, modificada por la Ley n.º 009/2025, de 27/05/2025, la venta o el arrendamiento de suelo, la venta de edificios residenciales y los arrendamientos residenciales de más de 90 días están exentos; las ventas y los arrendamientos de edificios comerciales no figuran en la lista de exenciones, por lo que el vendedor o arrendador registrado a efectos del IVA repercute el IVA al 18 %. El detalle figura en Ganancias de capital, impuestos inmobiliarios y otros impuestos y en IVA y facturación electrónica.

Tipos del impuesto sobre bienes inmuebles (artículo 16 de la Ley n.º 048/2023)

Inmueble	Base imponible	Tipo
Suelo destinado a la construcción pero no edificado; parcela bajo una edificación exenta; suelo no destinado a uso residencial	Superficie en metros cuadrados	De 0 a 80 RWF por m^2, fijado por el consejo dentro de los tramos de la Orden Ministerial
Edificación y parcela residenciales (que no sean la vivienda exenta del propietario)	Valor de mercado de la edificación y la parcela	0,5 %
Edificación y parcela residenciales de tres plantas	Valor de mercado	0,25 %
Edificación y parcela residenciales de más de tres plantas	Valor de mercado	0,1 %
Edificación y parcela comerciales (autorizadas y con licencia de ocupación)	Valor de mercado, excluida la maquinaria incorporada	0,3 %
Edificación y parcela industriales; locales de microempresas y pequeñas empresas (volumen de negocios de hasta 20 millones de RWF)	Valor de mercado, excluida la maquinaria incorporada	0,1 %
Venta de inmuebles comerciales por un vendedor registrado a efectos del impuesto sobre la renta	Valor de venta que exceda de 5 000 000 RWF	2 % (deducible)
Venta de bienes inmuebles por un vendedor no registrado a efectos del impuesto sobre la renta	Valor de venta que exceda de 5 000 000 RWF	2,5 %

Tramos estándar del impuesto sobre el suelo en RWF por metro cuadrado (Orden Ministerial n.º 002/23/10/TC)

Ubicación y nivel	Comercial	Residencial	Industrial	Espacios abiertos	Agricultura y ganadería
Ciudad de Kigali: CBD	70 a 80	60 a 80	70 a 80	70 a 80	No figura

Ubicación y nivel	Comercial	Residencial	Industrial	Espacios abiertos	Agricultura y ganadería
Ciudad de Kigali: centro suburbano	50 a 70	40 a 60	50 a 70	50 a 70	0 a 0,4
Ciudad de Kigali: centros comerciales, periurbanos y de barrio	20 a 50	10 a 40	20 a 50	20 a 50	0 a 0,4
Ciudades satélite y secundarias: CBD	40 a 70	30 a 60	40 a 70	40 a 70	No figura
Ciudades satélite y secundarias: centro suburbano	20 a 40	10 a 30	20 a 40	20 a 40	0 a 0,4
Ciudades satélite y secundarias: centros comerciales, periurbanos y de barrio	10 a 20	5 a 10	10 a 20	10 a 20	0 a 0,4
Ciudades satélite y secundarias: zona rural	No figura	0 a 5	No figura	5 a 10	0 a 0,4
Resto del país: centros comerciales, periurbanos y de barrio	10 a 20 (comercial o industrial)	5 a 20	10 a 20 (comercial o industrial)	10 a 20	0 a 0,4
Resto del país: zona rural	5 a 10 (comercial o industrial)	0 a 5	5 a 10 (comercial o industrial)	5 a 10	0 a 0,4

El ciclo anual del impuesto sobre bienes inmuebles para un inversor

1. **Clasificar cada inmueble**

   Para cada UPI, registre el uso (residencial, comercial, industrial, agrícola), el número de plantas, si existe licencia de ocupación y si es aplicable alguna exención del artículo 12.

2. **Valorarlo**

   Utilice un precio de compra o una valoración certificada de los últimos cinco años, si el valor de las edificaciones no ha variado en más de un 20 %; en caso contrario, encargue la valoración a un tasador certificado. Conserve el contrato o el certificado a disposición de la RRA.

3. **Declarar**

   Presente la declaración en el sistema Local Government Taxes hasta el 31 de diciembre del primer año del ciclo, y de nuevo hasta el 31 de diciembre del último año del ciclo. Declare toda modificación superior al 20 % en el plazo de un mes.

4 Pagar hasta el 31 de diciembre

Pague cada año hasta el 31 de diciembre mediante dinero móvil (mobile money), banca por internet u otro canal admitido. Si le falta liquidez, solicite un aplazamiento al menos 60 días antes de la fecha de vencimiento.

5 Comprobar la liquidación

La RRA revisa las declaraciones en el plazo de seis meses a partir del 1 de enero del año siguiente y puede efectuar una contravaloración; impugne cualquier liquidación mediante el procedimiento de recurso de la administración tributaria.

6 En caso de venta o compra

El vendedor declara el impuesto sobre la venta de bienes inmuebles; el comprador pasa a ser responsable del impuesto sobre bienes inmuebles desde la fecha de la transmisión y debería prorratear el año en el contrato.

EJEMPLO PRÁCTICO

Tenencia y venta de un edificio comercial en Kigali

Una sociedad ruandesa propiedad de un grupo sudafricano es titular de un edificio de oficinas en el CBD de Kigali y de una parcela colindante vacante, y prevé una venta en 2027. Los valores, el tipo del consejo y la ganancia son supuestos ilustrativos; los tipos son los de la Ley n.º 048/2023 y la Ley n.º 014/2025.

Edificio de oficinas	Valor de mercado de la edificación y la parcela (valoración certificada): 1 200 000 000 RWF. Tipo comercial del 0,3 %: 1 200 000 000 RWF x 0,3 % = 3 600 000 RWF al año.
Parcela vacante	1500 m^2 calificados como suelo comercial en el CBD, con un tipo del consejo supuesto en el máximo de 80 RWF: 1500 x 80 RWF = 120 000 RWF al año.
Impuesto anual sobre bienes inmuebles	3 600 000 RWF + 120 000 RWF = 3 720 000 RWF, declarados una vez por ciclo y pagados hasta el 31 de diciembre de cada año; 18 600 000 RWF a lo largo de un ciclo de cinco años si los valores no se revisan.
Venta del activo, vendedor registrado	Precio de venta: 1 500 000 000 RWF. Impuesto sobre la venta: (1 500 000 000 RWF - 5 000 000 RWF) x 2 % = 29 900 000 RWF, deducible en la declaración del impuesto sobre la renta de la sociedad. Servicio de transmisión y nuevo certificado: 0 RWF. La ganancia de la sociedad también tributa dentro de su beneficio al 28 %.
Si el vendedor no estuviera registrado	Si el inmueble hubiera sido de titularidad directa de la sociedad matriz extranjera, no registrada a efectos del impuesto sobre la renta en Ruanda: (1 500 000 000 RWF - 5 000 000 RWF) x 2,5 % = 37 375 000 RWF.
Venta de acciones como alternativa	La sociedad matriz vende las acciones de la sociedad ruandesa. No se devenga el impuesto sobre la venta de bienes inmuebles porque la sociedad sigue siendo la propietaria del edificio, pero se aplica el impuesto sobre las ganancias de capital del 10 % a la ganancia de la matriz: una ganancia supuesta de 300 000 000 RWF x 10 % = 30 000 000 RWF, retenidos e ingresados en el plazo de 15 días tras el fin del mes.

IVA	La venta de un edificio comercial no figura en la lista de exenciones del IVA; si el vendedor está registrado a efectos del IVA, el IVA al 18 % debe tenerse en cuenta en el precio.

El comprador del edificio pagaría el impuesto sobre bienes inmuebles desde la fecha de la transmisión y debería exigir prueba de que están pagados 2026 y los años anteriores.

Las ventajas derivadas de los convenios, la tributación de la sociedad matriz en su país de origen y el interés del comprador por una compraventa de acciones influyen en la elección; véanse la sección 3.6 y el capítulo 8.

Preguntas de los inversores

¿Sigue existiendo un canon anual de arrendamiento sobre el suelo en Ruanda?

No se ha identificado ningún instrumento vigente que imponga un canon anual de arrendamiento separado. El artículo 48 de la Ley de Tierras exige a los titulares pagar el impuesto sobre el suelo y las tasas, y la carga periódica es el impuesto sobre bienes inmuebles conforme a la Ley n.º 048/2023: de 0 a 80 RWF por metro cuadrado de suelo, o un porcentaje del valor de mercado cuando la parcela está edificada.

¿Qué impuesto sobre bienes inmuebles paga un edificio comercial?

El 0,3 % anual del valor de mercado del edificio y su parcela, conforme al artículo 16 de la Ley n.º 048/2023, excluida la maquinaria incorporada al edificio. Los edificios industriales y los locales de microempresas y pequeñas empresas pagan el 0,1 %, y los inmuebles residenciales que no constituyen la vivienda exenta del propietario pagan el 0,5 %, o menos en el caso de edificios de tres o más plantas.

¿Cuándo vence el impuesto sobre bienes inmuebles?

La declaración se presenta hasta el 31 de diciembre del primer período impositivo y de nuevo hasta el 31 de diciembre del último año de cada ciclo de valoración quinquenal, y el impuesto se paga hasta el 31 de diciembre de cada año a través del sistema Local Government Taxes de la RRA. El pago tardío devenga intereses del 1,5 % mensual más un recargo del 10 % con un máximo de 100 000 RWF; la declaración tardía o falsa conlleva además una sanción del 40 %.

¿Quién paga el impuesto cuando se vende un terreno?

El impuesto sobre la venta de bienes inmuebles del artículo 17 de la Ley n.º 048/2023 recae sobre el vendedor: el 2 % del valor de venta de los inmuebles comerciales vendidos por un vendedor registrado a efectos del impuesto sobre la renta, o el 2,5 % cuando el vendedor no está registrado, sobre el importe que exceda de 5 000 000 RWF. El servicio de transmisión y el nuevo título están exentos de tasas.

¿Cuánto impuesto sobre el suelo se cobra por metro cuadrado en Kigali?

La Orden Ministerial n.º 002/23/10/TC fija tramos de hasta 80 RWF por metro cuadrado, con el CBD de Kigali entre 70 y 80 RWF para el suelo comercial y entre 60 y 80 RWF para el suelo residencial. El Consejo de la Ciudad de Kigali fija el tipo efectivo; tras su subida de febrero de 2025, muchas parcelas pagan el máximo de 80 RWF.

¿Debe pagar el impuesto ruandés sobre bienes inmuebles un propietario extranjero que reside en el extranjero?

Sí. El impuesto grava el inmueble, no la residencia del propietario. El artículo 6 de la Ley n.º 048/2023 permite al propietario que reside en el extranjero designar un apoderado en Ruanda, que debe cumplir las obligaciones tributarias, y la obligación subsiste aunque el propietario desaparezca sin haberlo designado.

PERSPECTIVAS PARA 2027

- El primer ciclo de valoración quinquenal conforme a la Ley n.º 048/2023 transcurre, según el texto del artículo 2, letra g), desde el 1 de enero de 2024; la revalorización general prevista a partir del 1 de enero de 2029 debería prepararse desde 2027, y la valoración masiva informatizada del artículo 15 cambiaría la forma de fijar los valores.
- Los consejos de distrito y el Consejo de la Ciudad de Kigali revisan los tipos del impuesto sobre el suelo dentro de los tramos de 2023; tras la subida de Kigali de febrero de 2025, conviene seguir las decisiones de cada consejo para 2027, sobre todo donde los nuevos planes directores de distrito recalifiquen suelo.
- A 10 de octubre de 2026 no se había identificado ningún proyecto de ley que modificara la Ley n.º 048/2023, y el paquete fiscal de mayo de 2025 la dejó intacta; cualquier cambio en los impuestos locales sobre inmuebles llegaría probablemente con el ciclo presupuestario 2027/28, que debería seguirse desde mediados de 2027.
- Los inversores que cuenten con los incentivos del Código de Inversiones para promotores de parques deberían comprobar si las modificaciones del impuesto sobre la renta de 2023 a 2025 les afectan antes de estructurar una transmisión de suelo en 2027.

Términos que encontrará en los documentos

Inglés	Kinyarwanda	Francés	Significado
Immovable property tax	*umusoro ku mutungo utimukanwa*	*impôt sur les biens immobiliers*	El impuesto anual sobre el suelo y las edificaciones regulado en los artículos 6 a 26 de la Ley n.º 048/2023.
Tax on sale of immovable property	*umusoro ku mutungo utimukanwa ugurishijwe*	*impôt sur la vente de biens immobiliers*	El impuesto del 2 % o del 2,5 % sobre el valor de venta que exceda de 5 000 000 RWF (artículo 17).

Inglés	Kinyarwanda	Francés	Significado
Rental income tax	*umusoro ku nyungu z'ubukode*	*impôt sur le revenu locatif*	Impuesto sobre los alquileres percibidos por personas físicas y otras personas no sujetas al impuesto sobre sociedades (artículos 39 a 46).
Market value	—	*valeur marchande*	El importe por el que el inmueble se vendería en el mercado en una fecha determinada (artículo 2, letra a)); la base de los tipos porcentuales.
Assessment cycle	—	*cycle d'évaluation*	El período recurrente de cinco años para el que se valoran los inmuebles (artículo 2, letra g), y artículo 13).
Certified valuer	*umugenagaciro wemewe*	*évaluateur agréé*	Un tasador cuya valoración, pagada por quien la encarga, puede fijar el valor de mercado (artículo 15).
Rental contract	*amasezerano y'ubukode*	*contrat de location*	El arrendamiento escrito de un bien inmueble, una copia del cual se remite a la administración tributaria en el plazo de 15 días (artículo 41).
Usufruct	—	*usufruit*	El derecho a usar un bien ajeno y a percibir sus frutos; el usufructuario paga el impuesto sobre bienes inmuebles (artículo 2, letra o), y artículo 6).
Capital gains tax	*umusoro ku gaciro kiyongereye*	—	Impuesto sobre la renta que grava las ganancias, del 10 % en las transmisiones de acciones desde el 29 de mayo de 2025, relevante cuando se vende una sociedad titular de suelo.

INVERSOR EXTRANJERO FRENTE A INVERSOR RUANDÉS

El impuesto sobre bienes inmuebles, los tramos del impuesto sobre el suelo y las tasas de transmisión se aplican por igual a los propietarios extranjeros y ruandeses, así como a los nacionales de la Comunidad de África Oriental y del COMESA; el impuesto sigue al inmueble. Las diferencias surgen en los márgenes. El propietario extranjero que reside en el extranjero puede, y en la práctica debería, designar un apoderado en Ruanda para declarar y pagar (artículo 6). Es poco probable que una sociedad extranjera que vende un inmueble ruandés del que es titular directa esté registrada a efectos del impuesto sobre la renta en Ruanda, por lo que paga el tipo del 2,5 % en lugar del 2 %. Y la sociedad matriz extranjera que vende las acciones de su sociedad ruandesa titular de suelo paga el 10 % del impuesto sobre las ganancias de capital por su ganancia, sin perjuicio de cualquier convenio fiscal aplicable, en lugar del impuesto sobre la venta de bienes inmuebles.

La exención de la vivienda ocupada por su propietario está al alcance de cualquier propietario persona física, con independencia de su nacionalidad, pero las sociedades, extranjeras o ruandesas, no pueden aplicarla a las viviendas de su personal.

PUNTOS DE ATENCIÓN

- Presupuestar un «canon anual de arrendamiento» en lugar del impuesto sobre bienes inmuebles: la carga periódica es el impuesto sobre bienes inmuebles, calculado como porcentaje del valor en el suelo edificado, que en un edificio comercial es muy superior al impuesto sobre el suelo de la parcela.
- Suponer que los tipos del impuesto sobre el suelo en Kigali son bajos: muchas parcelas pasaron al máximo de 80 RWF en febrero de 2025, y una recalificación puede situar el suelo en un tramo superior.
- Pasar por alto una modificación del 20 %: una ampliación o demolición que altere el valor en más de un 20 % debe declararse en el plazo de un mes (artículo 19), o la contravaloración de la RRA podrá aplicarse posteriormente con sanciones.
- Dejar deudas del impuesto sobre bienes inmuebles pendientes en una venta: el comprador es responsable desde la fecha de la transmisión y debería exigir prueba del pago y prorratear el año.
- Basarse en tablas de tasas desfasadas: la transmisión de la propiedad y el título de propiedad están exentos de tasas conforme a la Orden Presidencial n.º 075/01, pero el impuesto del 2 % o del 2,5 % sobre la venta y el IVA sobre los edificios comerciales son costes reales.

FUENTES OFICIALES

- Rwanda Revenue Authority: Ley n.º 048/2023, de 05/09/2023, por la que se determinan las fuentes de ingresos y el patrimonio de las entidades descentralizadas (Official Gazette (Diario Oficial) n.º Special, de 14/09/2023) — https://www.rra.gov.rw/fileadmin/user_upload/LAW_DETERMINING_THE_SOURCES_OF_REVENUES_AND_PROPERTY_OF_DECENTRALIZED_ENTITIES.pdf
- Rwanda Revenue Authority: Orden Ministerial n.º 002/23/10/TC, de 24/11/2023, por la que se determinan los tipos estándar y otros criterios aplicables para fijar el tipo impositivo por metro cuadrado de superficie del suelo — https://www.rra.gov.rw/fileadmin/user_upload/Ministerial_order_of_24.11.2023_about_rates_of_the_land.pdf
- Rwanda Revenue Authority: Orden Presidencial n.º 075/01, de 04/12/2023, por la que se determinan las tasas por los servicios y certificados expedidos por las entidades descentralizadas — https://www.rra.gov.rw/fileadmin/user_upload/Iteka_rya_Perezida_04.12.2023_ku_mahoro_kuri_serivise_n_ibyemezo_bitangwa_2023.pdf
- Rwanda Revenue Authority: impuestos de las administraciones locales (impuesto sobre bienes inmuebles, impuesto sobre la venta de bienes inmuebles, impuesto sobre la renta de alquileres) — https://www.rra.gov.rw/en/domestic-tax-services/local-government-taxes
- National Land Authority: One Step One Day Transfer (honorarios notariales y transmisión exenta de tasas) — https://www.lands.rw/one-step-one-day-transfer
- Rwanda Revenue Authority: leyes, políticas y resoluciones (impuesto sobre la renta, IVA y las leyes de modificación de 2025) — https://www.rra.gov.rw/en/laws-policies-and-rulings

Licencias de obra y el Kigali Master Plan: los planes directores conforme a la Ley de Tierras, la zonificación y el cambio de uso, el sistema de licencias Kubaka, los tipos de licencia y sus tasas, las licencias de ocupación, la evaluación ambiental, la responsabilidad de los profesionales de la construcción y las sanciones por construir al margen de las normas

Revisado el 19 de noviembre de 2026 · Elaborado por un jurista mercantilista con más de 30 años de experiencia internacional · Información jurídica y fiscal, no asesoramiento jurídico · Cómo lo verificamos · Abrir en la aplicación

LO ESENCIAL

- Conforme a los artículos 58 a 61 de la Ley n.º 27/2021, de 10/06/2021, que regula las tierras, el plan director nacional de uso y ordenación del suelo se aprueba por Orden Presidencial (Orden Presidencial n.º 038/01, de 20/05/2022), los planes de la Ciudad de Kigali y de los distritos por Orden del ministro competente en materia de planificación económica, y los planes detallados de parcelas por el consejo de la Ciudad o del distrito, y toda autorización de uso del suelo concedida en contra del plan es nula de pleno derecho (artículo 61).
- El artículo 83 de la Ley n.º 10/2012, de 02/05/2012, que regula el urbanismo y la edificación en Ruanda, exige licencia de obra para toda edificación, salvo las estructuras temporales desmontables y los edificios de defensa nacional, y el artículo 87 prohíbe ocupar un edificio terminado antes de que se expida la licencia de ocupación.
- Desde el 29 de abril de 2025, las licencias de obra se solicitan en Kubaka (kubaka.gov.rw), plataforma puesta en marcha por el Ministry of Infrastructure (MININFRA) en sustitución del Building Permit Management Information System utilizado desde 2016.
- El artículo 13 de la Orden Presidencial n.º 075/01, de 04/12/2023, fija las tasas de la licencia de obra en 20 000 RWF hasta 100 m^2 de superficie construida, 100 000 RWF por encima de 100 m^2 y hasta 200 m^2, 150 000 RWF por encima de 200 m^2 y hasta 500 m^2 y 200 000 RWF por encima de 500 m^2, con las mismas tarifas para la renovación o el cambio de destino.
- El incumplimiento de un plan director se sanciona con una multa administrativa de 1 000 000 RWF a 3 000 000 RWF, multiplicada por diez en el caso de las sociedades (artículos 76 y 78 de la Ley de Tierras), y la construcción sin autorización, con una multa de 50 000 RWF a 1 000 000 RWF, o de 2 000 000 RWF a 10 000 000 RWF en el caso de edificios no residenciales, públicos o específicos (artículo 91 de la Ley n.º 10/2012).

La jerarquía del planeamiento: del plan nacional a la parcela

Lo que un inversor puede construir en una parcela ruandesa lo deciden los planes antes que las licencias. El capítulo V de la Ley n.º 27/2021, de 10/06/2021, que regula las tierras (la Ley de Tierras), establece una jerarquía de **planes directores de uso y ordenación del suelo**. El plan nacional lo aprueba el Consejo de Ministros y se establece por Orden Presidencial (artículos 58 y 59); se estableció mediante la Orden Presidencial n.º 038/01, de 20/05/2022, publicada en el Official Gazette (Diario Oficial) n.º 21 Bis, de 23/05/2022. El plan de la Ciudad de Kigali y cada plan de distrito se establecen por Orden del ministro competente en materia de planificación económica, de modo que el Ministry of Finance and Economic Planning (MINECOFIN) los publica uno a uno; la Orden Ministerial n.º 005/24/10/TC, de 22/08/2024, por la que se establece el plan del distrito de Huye, es un ejemplo. El consejo de la Ciudad de Kigali o del distrito aprueba después el plan detallado de parcelas y emplazamientos que desarrolla los planes superiores (artículo 58). Cada plan debe ajustarse al plan de rango superior (artículo 60).

El artículo 61 hace que el plan sea vinculante para todos los que utilizan el suelo, y prevé una sanción que los inversores deben tener presente: una autorización relativa al uso del suelo que contradiga el plan director es «nula y sin efecto alguno, con independencia de cualquier tipo de prescripción». Por tanto, una licencia de obra expedida por error no protege a su titular. La National Land Authority (NLA), como institución competente en materia de uso y gestión del suelo, supervisa el cumplimiento (artículo 62), y la Ciudad de Kigali y los distritos supervisan el uso del suelo sobre el terreno y pueden imponer multas administrativas (artículos 67 y 77). Un **cambio de uso del suelo** debe ser coherente con el plan director y estar aprobado por la NLA (artículo 63), y no es una cuestión que el inversor y la autoridad local puedan resolver entre ellos. Las normas sobre tenencia en las que se apoyan los planes figuran en La Ley de Tierras y los regímenes de tenencia.

El Kigali Master Plan 2050 y los usos condicionados

La Ciudad de Kigali presentó su **Master Plan 2050** revisado el 4 de septiembre de 2020. Agrupa el suelo en nueve áreas de uso, redujo las zonas comerciales de nueve a tres y las residenciales de siete a cinco, introdujo zonas superpuestas y permitió un mayor uso mixto en el distrito central de negocios. Los mapas de zonificación se publican en el portal del plan director de la Ciudad y en su servicio WebGIS, y la zonificación de una parcela puede consultarse a partir de su identificador único de parcela (UPI) a través de los sistemas de tierras y de licencias. Los planes de distrito fuera de Kigali se están publicando mediante orden del MINECOFIN, por lo que el instrumento que rige un emplazamiento fuera de la capital puede ser reciente y debería leerse en su versión publicada en el Diario Oficial.

Algunos usos no están ni permitidos ni prohibidos en una zona, pero pueden autorizarse con condiciones, como una tienda en una zona residencial o una escuela que cumpla las normas de aparcamiento y ruido. En 2025, el MININFRA suspendió la expedición de licencias de construcción que implicaran **usos del suelo condicionados y zonas superpuestas**, alegando malas prácticas, hasta que se elabore un marco adecuado; The New Times informó de la suspensión en agosto de 2025 y citó a expertos según los cuales los proyectos ya autorizados no deberían verse afectados. A 10 de octubre de 2026 no se había publicado ningún marco sustitutivo. Por tanto, un proyecto que dependa de un uso condicionado debería considerarse, por ahora, no autorizable, y conviene elegir un emplazamiento en el que el uso previsto esté permitido sin condiciones.

La National Urbanisation Policy, presentada el 29 de abril de 2025, marca la orientación de los próximos planes: cuatro pilares de coordinación, densificación, habitabilidad y crecimiento económico, y un objetivo de urbanización del 70 % para 2050 en el marco de Vision 2050. La densificación importa a los inversores en dos sentidos: los planes favorecen cada vez más los edificios más altos y de uso mixto en las zonas urbanizadas, y el suelo urbanizado que permanezca ocioso en esas zonas queda expuesto a las normas de extinción descritas en Expropiación e indemnización.

Ley n.º 10/2012: cuándo se necesita licencia

La Ley n.º 10/2012, de 02/05/2012, que regula el urbanismo y la edificación en Ruanda, publicada en el Official Gazette (Diario Oficial) n.º Special, de 30 de mayo de 2012, es la norma de edificación. El artículo 83 exige licencia de obra para todos los edificios, salvo los edificios temporales que puedan retirarse en cualquier momento sin indemnización y los edificios específicos destinados a la defensa nacional. El artículo 84 añade que las obras exentas de licencia deben, no obstante, notificarse por escrito al alcalde del distrito, y que la exención no exime al propietario de las normas nacionales de urbanismo, edificación, seguridad e higiene. El artículo 85 remite las condiciones y el procedimiento a una Orden del ministro competente en materia de urbanismo y edificación; las órdenes vigentes son la Orden Ministerial n.º 02/CAB.M/019, de 15/04/2019, sobre categorías de edificios y licencias, y la Orden Ministerial n.º 03/CAB.M/019, de 15/04/2019, sobre normativa de urbanismo y edificación, que el MININFRA enumera junto con el Urban Planning Code, el Building Code y el Green Building Minimum Compliance System. Según la prensa, la orden de categorías de 2019 exige licencia para la mayoría de las actividades de construcción fuera de las categorías 1 y 6; esta guía no ha podido consultar su texto, por lo que la categoría de cada proyecto concreto debería confirmarse en Kubaka antes de iniciar el diseño.

Hay otras dos normas que a menudo se pasan por alto. Conforme al artículo 29, un proyecto de ejecución aprobado queda anulado si las obras no se han iniciado dos años después de su aprobación, aunque el promotor puede obtener, previa solicitud fundada en motivos razonables, una prórroga de hasta seis meses. Conforme al artículo 87, una vez terminado el edificio, el propietario no puede ocuparlo antes de obtener una **licencia de ocupación** de la autoridad competente. La licencia de ocupación es además uno de los documentos que el registrador exige antes de convertir un arrendamiento en plena propiedad (freehold) conforme a la Orden Ministerial de 2022 sobre la plena propiedad, de modo que el propietario que nunca la obtiene también se cierra esa puerta. La Rwanda Housing Authority (RHA) supervisa las obras de construcción a escala nacional (artículo 86).

Kubaka: cómo se tramitan las solicitudes en 2026

El 29 de abril de 2025, el MININFRA puso en marcha **Kubaka**, una plataforma de licencias de obra en línea «sin desplazamientos» que sustituyó al Building Permit Management Information System (BPMIS) utilizado desde 2016. Los solicitantes presentan, pagan y siguen sus solicitudes en línea, y la plataforma se nutre de otros sistemas de la Administración en lugar de pedir copias en papel. The New Times, en una información del 23 de abril de 2026, enumeraba como servicios de Kubaka las nuevas licencias de construcción, los avisos de inspección, las renovaciones, las autorizaciones de demolición, las licencias de ocupación, las autorizaciones de estructuras temporales, las modificaciones de proyecto, el cambio de uso del edificio, la reforma con o sin cambios estructurales y las licencias de cercado, y describía sus

conexiones con el Land Administration Information System (LAIS) para la titularidad y la zonificación, la National Identification Agency para la identidad, la Rwanda Revenue Authority (RRA) para la situación tributaria, el Rwanda Development Board (RDB) para los certificados de evaluación de impacto ambiental, los colegios profesionales de ingenieros y arquitectos (IER y RIA) para las licencias profesionales, e IremboPay para el pago.

Los plazos de tramitación no están fijados en ningún texto que esta guía haya consultado. Las informaciones del lanzamiento mencionaban 21 días en Kigali y 30 días en los distritos, así como licencias de construcción válidas durante un año y renovables; un propietario de vivienda de Kigali citado en abril de 2026 recibió su licencia en 23 días. Conviene tratar estas cifras como hipótesis de trabajo, no como derechos, y prever tiempo para subsanaciones: la plataforma comprueba automáticamente el expediente registral y la zonificación, por lo que una transmisión no inscrita, un impuesto impagado o un uso que no se ajuste al plan de parcelas detendrá el expediente desde el principio. También se producen retrasos: The New Times informó el 8 de octubre de 2026 de que algunas solicitudes en Kigali habían tardado más de 113 días por acumulación de expedientes, cuestión que los diputados plantearon en septiembre de 2025. La misma información describía un sistema de transmisión de licencias introducido por la Rwanda Housing Authority en septiembre de 2026, en virtud del cual el comprador de un terreno que ya cuenta con una licencia de construcción aprobada puede asumir la licencia una vez completada la transmisión del suelo, siempre que el proyecto aprobado no se modifique y el vendedor ponga a su disposición los diseños aprobados; en caso contrario, es necesaria una nueva solicitud. A 10 de octubre de 2026 no se había localizado ningún instrumento publicado que regulara este sistema, por lo que el comprador que cuente con él debería confirmar la transmisión en Kubaka antes del cierre de la operación.

Tasas: Orden Presidencial n.º 075/01

Las tasas de la licencia de obra se fijan en el artículo 13 de la Orden Presidencial n.º 075/01, de 04/12/2023, por la que se determinan las tasas por los servicios y certificados expedidos por las entidades descentralizadas (Official Gazette (Diario Oficial) n.º Special BIS, de 05/12/2023). La tasa depende únicamente de la superficie construida: 20 000 RWF hasta 100 m^2, 100 000 RWF por encima de 100 m^2 y hasta 200 m^2, 150 000 RWF por encima de 200 m^2 y hasta 500 m^2, y 200 000 RWF por encima de 500 m^2. Las mismas tarifas se aplican a la renovación de una licencia de obra y a la autorización para cambiar el destino indicado en la solicitud. El artículo 26 exime de tasas la autorización para renovar o rehabilitar un edificio, la autorización para construir un cercado y la licencia de obra en una aldea rural, así como la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles y el certificado de inscripción registral de tierras.

La tasa de la licencia es reducida en comparación con los demás costes de la construcción. Las cifras más elevadas son los honorarios profesionales, la evaluación ambiental, el impuesto sobre el suelo y el impuesto sobre bienes inmuebles que empiezan a devengarse sobre la parcela y el edificio terminado (Impuesto sobre el suelo, impuesto sobre bienes inmuebles y costes de transmisión), y el coste del retraso si la solicitud se deniega por un defecto de zonificación o de título.

Evaluación ambiental y tierras del Estado

La Orden Ministerial n.º 001/2019, de 15/04/2019, enumera los proyectos que requieren una evaluación de impacto ambiental, y el certificado de evaluación de impacto ambiental y social se obtiene a través del RDB One Stop Centre; Kubaka comprueba el certificado por vía electrónica. La carta de servicios del RDB, en su versión republicada en marzo de 2026, fija unos estándares de servicio de 15 días para una conformidad de EIA y de 45 días para un certificado de EIA, por lo que la evaluación suele situarse en el camino crítico, por delante de la licencia de obra. En el caso de un proyecto en tierras del Estado, el orden se invierte: conforme al artículo 12 de la Orden del Primer Ministro n.º 008/03, de 03/07/2022, el ministro competente en materia de tierras exige una evaluación de impacto ambiental antes de adjudicar el suelo, tras comprobar el plan director y la disponibilidad e idoneidad del terreno. Por tanto, el inversor que solicite tierras del Estado debería encargar la evaluación antes de contar con un acuerdo sobre el emplazamiento, no después (Cómo acceden al suelo los inversores extranjeros).

Profesionales de la construcción, responsabilidad y seguros

La Ley n.º 10/2012 considera profesionales de la construcción al arquitecto, al ingeniero civil, al contratista y a cualquier técnico que tenga un contrato con el propietario (artículo 31). El arquitecto responde del diseño y de su conformidad con la normativa y los planes de ordenación, y el ingeniero civil, del cálculo estructural, la estabilidad y el cumplimiento técnico, y cada uno asume una **responsabilidad decenal** por las obras ejecutadas a partir de la fecha de la recepción definitiva (artículos 32 y 33). El contratista ejecuta las obras bajo su supervisión técnica (artículo 34), aporta una garantía de cumplimiento que recupera un año después de la recepción provisional (artículo 35), asegura la obra a todo riesgo al iniciarla (artículo 41) y mantiene un seguro de responsabilidad civil por los daños derivados de sus actuaciones (artículo 42). La supervisión técnica por una oficina de supervisión autorizada es obligatoria para los edificios comerciales o industriales complejos, los edificios de uso público y otros edificios que presenten riesgos específicos (artículo 39).

El contratista o la empresa de diseño extranjeros deben ser titulares de las licencias profesionales que comprueba Kubaka, y la Cámara de Diputados aprobó una nueva ley sobre las profesiones de la construcción el 24 de julio de 2025; su publicación en el Diario Oficial no se había confirmado en el momento de elaborar esta guía. Los contratos de construcción deberían reflejar el régimen legal: fechas de recepción definitiva, responsabilidad decenal, certificados de seguro y liberación de la garantía de cumplimiento. La redacción de contratos en general se trata en Contratos mercantiles en Ruanda.

Sanciones y control

Se aplican dos regímenes sancionadores. Conforme a la Ley de Tierras, el incumplimiento del plan director es una infracción sancionada con una multa administrativa de 1 000 000 RWF a 3 000 000 RWF (artículo 76), multiplicada por diez cuando el infractor es una sociedad, una cooperativa o una organización con personalidad jurídica (artículo 78); quien haya ejecutado las obras debe además retirarlas o pagar su retirada. Conforme a la Ley n.º 10/2012, las infracciones las constata el personal de la RHA con facultades de policía judicial (artículo 90), y la construcción sin la autorización exigida se sanciona con una multa administrativa de 50 000 RWF a 1 000 000 RWF, que se eleva a entre 2 000 000 RWF y 10 000 000 RWF en el caso de obras en un edificio no residencial, un edificio público o un edificio específico (artículo 91). Para una sociedad de capital extranjero que construya oficinas o una fábrica, la

exposición realista es, por tanto, una multa de hasta 30 000 000 RWF por incumplimiento del plan más hasta 10 000 000 RWF por obras sin licencia, antes de los costes de demolición y de la pérdida del edificio.

Construir en Ruanda: los instrumentos y las cifras

Concepto	Norma	Fuente
Plan director nacional	Aprobado por el Consejo de Ministros; establecido por Orden Presidencial	Ley de Tierras, arts. 58-59; Orden Presidencial n.º 038/01, de 20/05/2022
Planes de Kigali y de los distritos	Orden del ministro competente en materia de planificación económica; planes detallados de parcelas aprobados por el consejo	Ley de Tierras, arts. 58-59
Licencia contraria al plan	Nula de pleno derecho, sea cual sea el tiempo transcurrido	Ley de Tierras, art. 61
Cambio de uso del suelo	Debe ajustarse al plan; aprobado por la NLA	Ley de Tierras, art. 63
Licencia de obra	Exigida para todos los edificios, salvo los temporales desmontables y los de defensa	Ley n.º 10/2012, art. 83
Obras exentas	Notificación por escrito al alcalde del distrito	Ley n.º 10/2012, art. 84
Caducidad de la aprobación	Anulada si las obras no se inician en 2 años; una prórroga de hasta 6 meses	Ley n.º 10/2012, art. 29
Ocupación	Prohibida la ocupación antes de la licencia de ocupación	Ley n.º 10/2012, art. 87
Tasa de la licencia	20 000 / 100 000 / 150 000 / 200 000 RWF según la superficie construida (tramos de 100, 200 y 500 m^2)	Orden Presidencial n.º 075/01, art. 13
Responsabilidad profesional	Arquitecto e ingeniero civil: 10 años desde la recepción definitiva	Ley n.º 10/2012, arts. 32-33
Multa por incumplimiento del plan	1 000 000-3 000 000 RWF; x10 para las sociedades	Ley de Tierras, arts. 76 y 78
Multa por obras sin licencia	50 000-1 000 000 RWF; 2 000 000-10 000 000 RWF para edificios no residenciales, públicos o específicos	Ley n.º 10/2012, art. 91

De la parcela a la ocupación: la secuencia de licencias

1. **Consultar la zonificación antes de comprometerse**

   Obtenga la UPI de la parcela y coteje su zonificación y sus usos permitidos con el plan de la Ciudad o del distrito publicado en el Diario Oficial y con el plan detallado de parcelas; descarte cualquier uso que dependa de una licencia de uso condicionado o de zona superpuesta mientras dure la suspensión de 2025.

2 **Sanear el título**

Confirme que el suelo está inscrito a nombre del promotor, que toda transmisión se ha inscrito (conforme al artículo 24 de la Ley de Tierras, la transmisión solo es válida con la inscripción) y que los impuestos y las hipotecas están en regla; Kubaka consulta el expediente registral. Véase Inscripción, títulos y due diligence.

3 **Realizar la evaluación ambiental**

Compruebe si el proyecto figura en la Orden Ministerial n.º 001/2019 y, en tal caso, obtenga el certificado a través del RDB One Stop Centre antes de presentar la solicitud.

4 **Encargar el diseño a profesionales habilitados**

Designe un arquitecto y un ingeniero civil habilitados por sus colegios profesionales, prepare los planos conforme al Building Code y a las normas mínimas de construcción sostenible, y designe una oficina de supervisión cuando el artículo 39 lo exija.

5 **Presentar y pagar en Kubaka**

Presente la solicitud en línea, pague la tasa del artículo 13 a través de IremboPay y responda con prontitud a los requerimientos; según las informaciones, la tramitación dura unos 21 días en Kigali y 30 días en el resto del país.

6 **Construir dentro de los plazos**

Inicie las obras en el plazo de dos años desde la aprobación (artículo 29), asegure la obra (artículo 41), mantenga la licencia renovada y solicite una modificación antes de cambiar el diseño o el uso.

7 **Obtener la licencia de ocupación**

Una vez terminada la obra, solicite en Kubaka la licencia de ocupación y no ocupe ni arriende el edificio hasta que se expida (artículo 87).

GUÍA DE DECISIÓN

¿Puedo construir lo que tengo previsto en esta parcela?

Un primer filtro para el inversor que elige o adquiere un emplazamiento. La respuesta es un punto de partida para el arquitecto y la NLA, no una licencia.

Q1 **¿Está el uso previsto permitido sin condiciones en la zona de la parcela conforme al plan publicado en el Diario Oficial y al plan detallado de parcelas?**

- **Sí** Pase a la pregunta 2.
- **No** Si el uso solo es condicionado o depende de una zona superpuesta, parta de que no puede expedirse licencia alguna mientras dure la suspensión de 2025; si está prohibido, un cambio de uso del suelo requiere la aprobación de la NLA conforme al plan (artículo 63), que no está asegurada. Elija otro emplazamiento o modifique el proyecto.

Q2 **¿Está el suelo inscrito a nombre del promotor, libre de anotaciones preventivas y con los impuestos pagados?**

- **Sí** Pase a la pregunta 3.
- **No** Inscriba primero la transmisión y salde los atrasos; Kubaka comprueba el expediente registral por la UPI y detendrá la solicitud.

Q3 **¿Figura el proyecto en la lista de evaluación de impacto ambiental de la Orden Ministerial n.º 001/2019?**

- **Sí** Obtenga el certificado a través del RDB One Stop Centre antes de presentar la solicitud en Kubaka.
- **No** Presente la solicitud en Kubaka con los planos de los profesionales habilitados y la tasa del artículo 13.

Q4 **¿Se iniciarán las obras en el plazo de dos años desde la aprobación?**

- **Sí** Siga adelante y anote en la agenda la licencia de ocupación antes de cualquier ocupación o arrendamiento.
- **No** Prevea la prórroga de seis meses del artículo 29 o una nueva aprobación, y recuerde que el suelo urbanizado sin explotar durante cinco años puede perder su contrato.

EJEMPLO PRÁCTICO

Un edificio de oficinas de 1200 m² en una parcela de Kigali

Una filial ruandesa de un grupo keniano es titular de un arrendamiento enfitéutico inscrito de 49 años sobre una parcela de 2000 m^2 calificada como comercial en una zona suburbana de Kigali y tiene previsto construir un edificio de oficinas de cuatro plantas con 1200 m^2 de superficie construida. Todas las cifras, salvo las tasas y multas legales, son ilustrativas.

Comprobación de la zonificación	Las oficinas están permitidas sin condiciones en la zona; no se necesita ningún uso condicionado, por lo que no se aplica la suspensión de 2025.
Realizar la evaluación ambiental	Se supone que un edificio de este tamaño no figura en la Orden Ministerial n.º 001/2019; el arquitecto lo comprueba con la lista antes de presentar la solicitud.
Tasa de la licencia	Superficie construida superior a 500 m^2, por lo que la tasa es de 200 000 RWF conforme al artículo 13 de la Orden Presidencial n.º 075/01. Un cambio posterior del destino del edificio costaría otros 200 000 RWF.
Impuesto sobre el suelo durante la construcción	Tipo ilustrativo del consejo de 70 RWF por m^2 dentro del tramo suburbano de Kigali de 50-70 RWF para el suelo no residencial: 2000 m^2 x 70 RWF = 140 000 RWF al año.
Calendario	Aprobación en Kubaka en unas 3-4 semanas (ilustrativo); las obras deben iniciarse en el plazo de dos años; la licencia de ocupación se solicita al terminar la obra, en el mes 20.
Si el promotor hubiera construido sin licencia	Multa de 2 000 000 RWF a 10 000 000 RWF por un edificio no residencial conforme al artículo 91 de la Ley n.º 10/2012, más la regularización o la demolición.
Si el edificio incumpliera el plan (por ejemplo, una planta adicional por encima del límite de la zona)	Multa de 1 000 000 RWF a 3 000 000 RWF x 10 = 10 000 000 RWF a 30 000 000 RWF para una sociedad, y retirada de las obras no conformes a su costa.

La tasa legal de la licencia es una fracción del uno por ciento del coste del proyecto; los riesgos reales son la zonificación, el título y los plazos.

Ocupar o arrendar las oficinas antes de obtener la licencia de ocupación infringe el artículo 87 y debilita el arrendamiento a los inquilinos (véase la sección 5.6).

Preguntas de los inversores

¿Quién expide las licencias de obra en Ruanda?

Las licencias de obra se solicitan en línea en Kubaka, la plataforma del MININFRA puesta en marcha el 29 de abril de 2025, y las tramita la Ciudad de Kigali o el One Stop Centre del distrito en el que se encuentra la parcela. La Rwanda Housing Authority supervisa las obras de construcción a escala nacional conforme al artículo 86 de la Ley n.º 10/2012, y la NLA aprueba todo cambio de uso del suelo.

¿Cuánto cuesta una licencia de obra en Ruanda?

El artículo 13 de la Orden Presidencial n.º 075/01, de 04/12/2023, fija la tasa en función de la superficie construida: 20 000 RWF hasta 100 m^2, 100 000 RWF hasta 200 m^2, 150 000 RWF hasta 500 m^2 y 200 000 RWF por encima de 500 m^2. Las renovaciones y los cambios de destino cuestan lo mismo; las licencias de renovación, rehabilitación, cercado y en aldeas rurales están exentas.

¿Puedo ocupar un edificio antes de obtener la licencia de ocupación?

No. El artículo 87 de la Ley n.º 10/2012 dispone que el propietario de un edificio terminado no puede ocuparlo antes de obtener una licencia de ocupación de la autoridad competente. La licencia también se exige antes de convertir un arrendamiento inscrito en plena propiedad (freehold), por lo que conviene obtenerla en cuanto terminen las obras.

¿Me protege una licencia de obra si el proyecto incumple el plan director?

No. El artículo 61 de la Ley de Tierras declara nula de pleno derecho toda autorización de uso del suelo concedida en contradicción con el plan director, sea cual sea el tiempo transcurrido. El promotor sigue expuesto a multas de 1 000 000 RWF a 3 000 000 RWF, multiplicadas por diez en el caso de una sociedad, y a la retirada de las obras conforme a los artículos 76 y 78.

¿Puedo obtener una licencia para un uso condicionado, como una tienda en una zona residencial?

Por ahora, no. En 2025, el MININFRA suspendió las licencias que implicaran usos del suelo condicionados y zonas superpuestas, alegando malas prácticas, hasta que exista un marco adecuado, y a 10 de octubre de 2026 no se había publicado ninguno. Elija un emplazamiento en el que el uso esté permitido sin condiciones, o considere que el proyecto depende de un marco futuro.

¿Cuánto tiempo dura una aprobación de obra?

El artículo 29 de la Ley n.º 10/2012 anula un proyecto de ejecución aprobado si las obras no se han iniciado en el plazo de dos años desde la aprobación, con una única prórroga de hasta seis meses previa solicitud. Según las informaciones sobre Kubaka, las licencias de construcción son válidas durante un año y renovables con las tarifas del artículo 13, por lo que en los proyectos largos conviene anotar en la agenda las renovaciones.

PERSPECTIVAS PARA 2027

- La publicación de la ley sobre las profesiones de la construcción aprobada por la Cámara de Diputados el 24 de julio de 2025, que previsiblemente modificará la habilitación y la supervisión de arquitectos, ingenieros y contratistas.
- Un marco para las licencias de usos del suelo condicionados y de zonas superpuestas, que según el MININFRA precedería a cualquier reanudación de esas licencias; los proyectos que dependan de usos mixtos o condicionados deberían seguir su evolución.
- Nuevos planes directores de uso y ordenación del suelo de los distritos publicados mediante orden del MINECOFIN, tras el plan de Huye de agosto de 2024; cada uno fija los usos permitidos para los inversores en ese distrito.
- La aplicación de la National Urbanisation Policy de 2025 mediante normas de densificación y la extinción de los derechos sobre suelo urbanizado ocioso conforme a la Orden Ministerial n.º 002/MoE/24, que en conjunto encarecen la tenencia de parcelas sin edificar.

Términos que encontrará en los documentos

Inglés	Kinyarwanda	Francés	Significado
Building permit	*uruhushya rwo kubaka*	*autorisation de bâtir*	La autorización exigida antes de construir conforme al artículo 83 de la Ley n.º 10/2012; tasas conforme al artículo 13 de la Orden Presidencial n.º 075/01.
Occupancy permit	*uruhushya rwo gukoresha inyubako*	*permis d'occupation*	La licencia sin la cual no puede ocuparse un edificio terminado (artículo 87 de la Ley n.º 10/2012).
Demolition permit	*uruhushya rwo gusenya*	*permis de démolir*	La licencia para obras de demolición conforme al capítulo V de la Ley n.º 10/2012.
Land use and development master plan	*igishushanyo mbonera cy'imikoreshereze n'imitunganyirize by'ubutaka*	*schéma directeur d'utilisation et d'aménagement des terres*	El plan vinculante nacional, de la Ciudad o del distrito que fija los usos permitidos del suelo (artículos 54 a 63 de la Ley de Tierras).
Real estate development	—	*promotion immobilière*	Las operaciones de preparación de parcelas y de construcción para terceros, autorizadas con las condiciones fijadas por Orden del Primer Ministro (artículo 30 de la Ley n.º 10/2012).
Owner of the works	—	*maître de l'ouvrage*	La persona para la que se construye el edificio, que solicita las licencias y recibe las obras.

Inglés	Kinyarwanda	Francés	Significado
Performance bond	—	*garantie de bonne fin*	La garantía del contratista que cubre los defectos, recuperada un año después de la recepción provisional (artículo 35 de la Ley n.º 10/2012).
Technical supervising office	—	*bureau de contrôle technique*	Una empresa autorizada cuya supervisión es obligatoria para los edificios comerciales, industriales y públicos complejos (artículos 38 a 40 de la Ley n.º 10/2012).

INVERSOR EXTRANJERO FRENTE A INVERSOR RUANDÉS

Las normas de planeamiento y de licencias no varían según la nacionalidad: una sociedad de capital extranjero, un inversor de la Comunidad de África Oriental (EAC) o del COMESA y un propietario ruandés solicitan en Kubaka las mismas licencias, pagan las mismas tasas del artículo 13 y se exponen a las mismas multas. La diferencia está en un nivel anterior, en el derecho sobre el suelo en el que se levanta el edificio. El extranjero solo puede ser titular de suelo en virtud de un arrendamiento enfitéutico o de una concesión, y solo para inversión (artículo 16 de la Ley de Tierras), por lo que un cambio de la actividad en tierras del Estado arrendadas para una inversión estratégica requiere aprobación previa (artículo 12), y el arrendatario extranjero debe solicitar por escrito la renovación al menos 90 días antes del vencimiento o perderá sus derechos sobre el suelo (artículo 20 de la Orden del Primer Ministro n.º 008/03). Las empresas extranjeras de diseño y construcción deben además ser titulares de las licencias profesionales ruandesas que comprueba Kubaka.

PUNTOS DE ATENCIÓN

- Comprar o arrendar una parcela para un uso que solo es condicionado: las licencias de usos condicionados y de zonas superpuestas están suspendidas desde 2025.
- Confiar en una licencia que contradice el plan director: el artículo 61 la declara nula, y la sociedad soporta multas multiplicadas por diez y el coste de retirar las obras.
- Dejar que, en un proyecto por fases, transcurra el plazo de dos años para iniciar las obras del artículo 29, o que caduque una licencia de construcción de un año.
- Ocupar o arrendar un edificio antes de obtener la licencia de ocupación, lo que además impide cualquier solicitud posterior de plena propiedad (freehold).
- Suponer que las obras exentas no requieren nada: el artículo 84 sigue exigiendo una notificación por escrito al alcalde del distrito.
- Contratos de construcción que ignoran las normas sobre responsabilidad decenal, seguro de obra y garantía de cumplimiento de los artículos 32 a 42 de la Ley n.º 10/2012.

FUENTES OFICIALES

- Official Gazette (Diario Oficial) n.º Special, de 10/06/2021: Ley n.º 27/2021, de 10/06/2021, que regula las tierras, artículos 58 a 63, 76 y 78 (copia alojada por la REMA) — https://www.rema.gov.rw/fileadmin/user_upload/REMA/Publications/Laws_and_Regulations/Laws/5-Land_Law_2021.pdf
- Rwanda Revenue Authority: Orden Presidencial n.º 075/01, de 04/12/2023, por la que se determinan las tasas por los servicios y certificados expedidos por las entidades descentralizadas, artículos 13 y 26 — https://www.rra.gov.rw/fileadmin/user_upload/Iteka_rya_Perezida_04.12.2023_ku_mahoro_kuri_serivise_n_ibyemezo_bitangwa_2023.pdf
- MININFRA: presentación de la National Urbanisation Policy de 2025 y del sistema de licencias de obra Kubaka (29 de abril de 2025) — https://www.mininfra.gov.rw/updates/news-details/rwanda-launches-2025-national-urbanisation-policy-and-unveils-kubaka-the-new-and-enhanced-building-permit-system-to-boost-smart-urban-development
- MININFRA: instrumentos de urbanización, asentamientos humanos y vivienda (Ley n.º 10/2012, Órdenes Ministeriales de 15/04/2019) — https://www.mininfra.gov.rw/1/urbanisation-human-settlement-and-housing-development
- City of Kigali: presentación del Kigali Master Plan 2050 — https://www.kigalicity.gov.rw/news-detail/city-of-kigali-launches-new-master-plan-2050
- National Land Authority: leyes y órdenes sobre tierras — https://www.lands.rw/publications/laws

Arrendamientos comerciales, oficinas y vivienda: el arrendamiento de edificios conforme al Derecho de contratos, los subarriendos de derechos sobre el suelo, el depósito del contrato ante la RRA, la renta en francos ruandeses conforme a las normas sobre divisas de 2025, el impuesto sobre la renta de alquileres, el IVA y el impuesto sobre bienes inmuebles, la propiedad horizontal, la vivienda de expatriados y los incentivos a la vivienda asequible

Revisado el 19 de noviembre de 2026 · Elaborado por un jurista mercantilista con más de 30 años de experiencia internacional · Información jurídica y fiscal, no asesoramiento jurídico · Cómo lo verificamos · Abrir en la aplicación

LO ESENCIAL

- No se ha identificado ninguna ley específica sobre arrendamientos comerciales: el arrendamiento de un edificio es un contrato regido por la Ley n.º 45/2011, de 25/11/2011, que regula los contratos, y por sus propias cláusulas, mientras que los arrendamientos y subarriendos de derechos sobre el suelo son transmisiones conforme al artículo 21 de la Ley n.º 27/2021, de 10/06/2021, que regula las tierras, deben constar por escrito (artículo 26) y, en el caso de suelo agrícola, ganadero o forestal por cinco años o más, inscribirse (artículo 28).
- El artículo 41 de la Ley n.º 048/2023, de 05/09/2023, exige que todo contrato de arrendamiento de bienes inmuebles conste por escrito y esté firmado, y que se presente una copia a la administración tributaria en el plazo de 15 días desde su firma.
- El impuesto sobre la renta de alquileres de los artículos 39 a 46 de la Ley n.º 048/2023 se aplica a las personas físicas y otras personas no sujetas al impuesto sobre sociedades, al 0 % hasta 180 000 RWF de rentas anuales de alquiler, al 20 % desde 180 001 RWF hasta 1 000 000 RWF y al 30 % por encima de esa cifra, tras una deducción del 50 % por gastos presuntos y de los intereses bancarios efectivamente pagados, y se declara hasta el 31 de enero.
- El Reglamento n.º 89/2025, de 23/05/2025, considera fijación de precios en divisas la cotización, la facturación y la fijación de precios contractuales en moneda extranjera, sancionada con una multa de 5 000 000 RWF (10 000 000 RWF en caso de reincidencia), salvo que el arrendador esté autorizado o se considere autorizado conforme a la Directiva n.º 4230/2025-00042, de 17/09/2025, que considera autorizadas a las sociedades inmobiliarias cuyo certificado de inversión del RDB apruebe operaciones en divisas.
- Los arrendamientos residenciales de más de 90 días están exentos del impuesto sobre el valor añadido, por lo que los arrendamientos comerciales de un arrendador registrado a efectos del IVA soportan el IVA al tipo general del 18 %, y la vivienda asequible es un sector prioritario que conlleva un tipo preferente del impuesto sobre sociedades del 15 % para los inversores registrados que cumplan los requisitos conforme a la Ley n.º 006/2021.

Qué ley rige el arrendamiento de un edificio

La mayoría de los inversores extranjeros en Ruanda empiezan en locales arrendados: una oficina en una torre de Kigali, un almacén cerca del aeropuerto o una parcela urbanizada en una zona económica especial, y viviendas para el personal expatriado. Esta guía no ha encontrado ninguna ley ruandesa dedicada a los arrendamientos comerciales, con plazos fijos, estabilidad en el arrendamiento o control de rentas como los que existen en otras jurisdicciones. El arrendamiento de un edificio o de parte de un edificio es, por tanto, un contrato, regido por la **Ley n.º 45/2011, de 25/11/2011, que regula los contratos** (Official Gazette (Diario Oficial) n.º 04bis, de 23/01/2012) y, sobre todo, por lo que las partes pacten por escrito. Los plazos de preaviso, las fianzas, la revisión de la renta, las obligaciones de reparación, los derechos de desistimiento y las consecuencias del incumplimiento son cuestiones del propio contrato; esta guía no indica cifras supletorias para ellas porque no se ha verificado ninguna norma legal. La formación, interpretación y remedios de los contratos en general se tratan en Contratos mercantiles en Ruanda, y las opciones judiciales y arbitrales para un litigio arrendaticio, en El sistema judicial y la elección de foro.

Tres leyes añaden normas imperativas. La Ley de Tierras rige todo arrendamiento o subarriendo de derechos sobre el suelo; la ley tributaria sobre las entidades descentralizadas exige que el contrato conste por escrito y se deposite; y las normas sobre divisas de 2025 determinan en qué moneda puede fijarse y pagarse la renta. A continuación se examina cada una, seguidas de las unidades en régimen de propiedad horizontal, la vivienda de expatriados y la vivienda asequible.

Arrendamientos y subarriendos de derechos sobre el suelo

Cuando el arrendatario toma el propio suelo, y no solo un espacio en un edificio, se aplica la Ley de Tierras. El artículo 21 incluye el arrendamiento y el subarriendo entre las formas de transmisión de los derechos sobre el suelo, el artículo 22 exige el consentimiento de todas las personas inscritas en el título (y de ambos cónyuges cuando son cotitulares, aunque uno de ellos no esté inscrito), y el artículo 26 permite al titular de un arrendamiento enfitéutico o de la plena propiedad **subarrendar** mediante contrato escrito. El subarriendo otorgado por el representante de un menor o de una persona sin capacidad jurídica no puede exceder de cinco años, renovables (artículo 27). El subarriendo de suelo agrícola, ganadero o forestal por cinco años o más debe inscribirse en el registro de la propiedad, y la inscripción de uno más corto es facultativa (artículo 28); la Orden Ministerial n.º 009/MoE/22, de 12/05/2022, establece las modalidades de subarriendo del suelo agrícola.

Para el resto del suelo, la Ley de Tierras no exige expresamente la inscripción del subarriendo, pero el artículo 24 dispone que la transmisión de derechos sobre el suelo es válida a partir de su inscripción en el registro de la propiedad. Por tanto, el arrendatario que tome un arrendamiento de larga duración de una parcela comercial, o que pretenda hipotecar su derecho o construir sobre el suelo, debería inscribir su derecho para que vincule a compradores, prestamistas y al Estado. El procedimiento se describe en Inscripción, títulos y due diligence.

Un subarriendo nunca puede ser más largo ni más sólido que el arrendamiento principal. Los arrendamientos enfitéuticos de suelo residencial, comercial e industrial tienen una duración de 49 años conforme al artículo 18 de la Orden del Primer Ministro n.º 008/03, de 03/07/2022, y el titular extranjero que no solicite por escrito la renovación al menos 90 días antes del vencimiento pierde sus derechos (artículo 20). El arrendatario debería comprobar el plazo restante del arrendador y, cuando este sea extranjero, su situación en cuanto a la renovación.

El contrato escrito y el depósito en 15 días

El artículo 41 de la Ley n.º 048/2023, de 05/09/2023, por la que se determinan las fuentes de ingresos y el patrimonio de las entidades descentralizadas, dispone que el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles consta por escrito y está firmado por las partes, y que se presenta una copia a la administración tributaria en el plazo de **15 días** desde su firma. La norma se configura como una obligación tributaria del arrendador, puesto que la Rwanda Revenue Authority (RRA) recauda el impuesto sobre la renta de alquileres por cuenta de los distritos, pero el arrendatario empresarial debería pedir prueba del depósito: un contrato no depositado es una señal de alarma en una due diligence y propicia litigios sobre la renta realmente pactada. No debería aceptarse un acuerdo verbal o sin firmar para un edificio comercial.

Cuando el local está hipotecado, el prestamista del arrendador también importa. La guía del Rwanda Development Board (RDB) sobre la ley hipotecaria indica que, una vez que un inmueble figura en el registro de hipotecas, el propietario no puede transmitirlo, venderlo, arrendarlo ni donarlo sin la aprobación previa del prestamista, y el artículo 7 de la Ley n.º 10/2009, de 14/05/2009, sobre hipotecas, impide a ambas partes ejercer otros derechos sobre la garantía durante el plazo previsto en el contrato de hipoteca. El arrendatario debería consultar el registro de hipotecas y, en un arrendamiento importante, obtener el consentimiento del prestamista (Hipotecas, garantías y actividad inmobiliaria).

La renta en francos ruandeses: las normas sobre divisas de 2025

Las rentas en Kigali se han cotizado tradicionalmente en dólares estadounidenses. Esa práctica entraña ahora un riesgo real. El artículo 39, apartado 6, de la Ley n.º 033/2026, de 24/07/2026, que regula el National Bank of Rwanda, presume que toda obligación u operación monetaria en Ruanda se expresa y liquida en francos ruandeses, salvo que otras leyes dispongan lo contrario, y ha desaparecido la antigua previsión relativa a la moneda «legalmente pactada entre las partes». El **Reglamento n.º 89/2025, de 23/05/2025**, por el que se modifica el Reglamento n.º 42/2022 sobre operaciones de cambio de divisas, define la fijación de precios en divisas de modo que incluye la exhibición, la cotización, la publicidad, la solicitud, la facturación y la fijación de precios contractuales en moneda extranjera. La fijación de precios sin autorización se sanciona con una multa de 5 000 000 RWF, o de 10 000 000 RWF en caso de reincidencia, y la realización de operaciones sin autorización, con una multa del 50 % del importe, o del 100 % en caso de reincidencia (nuevo artículo 34).

Las excepciones figuran en la Directiva n.º 4230/2025-00042, de 17/09/2025, del National Bank of Rwanda (BNR). Su artículo 4 considera autorizadas para operar en divisas a determinadas personas, entre ellas **las sociedades inmobiliarias titulares de un certificado de inversión aprobado por el RDB para operar en divisas**, los proveedores de misiones diplomáticas y organizaciones internacionales, los proveedores de expatriados y de personas con rentas de origen extranjero, y cualquier persona a la que autorice el BNR. Ni siquiera un arrendador autorizado puede rechazar los francos ruandeses ni imponer el pago en divisas salvo acuerdo de las partes, y todo precio indicado en divisas debe mostrar también su equivalente en francos al tipo medio diario del BNR, sin recargo. Los demás pueden presentar una solicitud al BNR a través de su portal de correspondencia electrónica (e-correspondence); el BNR resuelve en el plazo de 20 días hábiles, prorrogable una vez por 10, transcurrido el cual el silencio equivale a aprobación. Los contratos anteriores a la Directiva disponían de seis meses desde su publicación para adaptarse (artículo 12); no se ha localizado la fecha de su publicación en el Diario Oficial, pero, se interprete como se interprete, ese plazo había vencido mucho antes del 10 de octubre de 2026. El régimen completo se describe en Normativa cambiaria.

Tributación de la renta: impuesto sobre la renta de alquileres, impuesto sobre sociedades, IVA e impuesto sobre bienes inmuebles

Quién paga qué depende del arrendador. El arrendador persona física, u otra persona no sujeta al impuesto sobre sociedades, paga al distrito el **impuesto sobre la renta de alquileres** conforme a los artículos 39 a 46 de la Ley n.º 048/2023 por las rentas procedentes de edificios, mejoras y otros bienes inmuebles arrendados en Ruanda. Los tipos son del 0 % sobre las rentas anuales de alquiler de hasta 180 000 RWF, del 20 % desde 180 001 RWF hasta 1 000 000 RWF y del 30 % por encima de 1 000 000

RWF (artículo 42). La base imponible es la renta bruta menos un 50 % presunto por mantenimiento y conservación, y menos los intereses bancarios efectivamente pagados por un préstamo para construir o adquirir el inmueble (artículo 43). La declaración vence el 31 de enero de cada año (artículo 44). El arrendador que sea una sociedad incluye, en cambio, la renta en su beneficio imponible a efectos del impuesto sobre sociedades.

El impuesto sobre el valor añadido depende del tipo de arrendamiento. Tras la modificación de la Ley n.º 049/2023 del impuesto sobre el valor añadido por la Ley n.º 009/2025, de 27/05/2025, con efectos desde el 29 de mayo de 2025, los arrendamientos residenciales de más de 90 días siguen exentos, por lo que el arrendador de oficinas, locales comerciales o almacenes registrado a efectos del IVA repercute el IVA al tipo general del 18 %, que un arrendatario registrado a efectos del IVA normalmente puede recuperar (IVA y facturación electrónica). El **impuesto sobre bienes inmuebles** corresponde al propietario, al usufructuario o a quien se considere propietario, al 0,3 % del valor de mercado de un edificio comercial y su parcela y al 0,1 % para los locales industriales (artículo 16), con el impuesto sobre el suelo de la parcela fijado por el consejo dentro de los tramos nacionales; ambos se declaran y pagan hasta el 31 de diciembre. El contrato de arrendamiento debería indicar expresamente si estos impuestos se repercuten al arrendatario. Los tipos y los tramos se exponen en Impuesto sobre el suelo, impuesto sobre bienes inmuebles y costes de transmisión.

Unidades en régimen de propiedad horizontal: oficinas y apartamentos en edificios compartidos

Muchas oficinas y apartamentos de Kigali son unidades de edificios divididos conforme a la **Ley n.º 15/2010, de 07/05/2010**, por la que se crea y organiza la propiedad horizontal y se establecen los procedimientos para su inscripción (Official Gazette (Diario Oficial) n.º special, de 14/05/2010). Una unidad puede venderse, arrendarse o hipotecarse (artículo 16), y cada unidad, junto con su cuota en los elementos comunes, se inscribe como una parcela independiente y tributa por separado (artículo 25). El artículo 25 también hace responsables de los impuestos de una unidad a los propietarios, inquilinos y arrendatarios, por lo que el arrendatario de una unidad debería exigir al propietario que los mantenga al corriente. Las parcelas de los inmuebles en régimen de propiedad horizontal y sus elementos comunes están exentos del impuesto sobre bienes inmuebles conforme al artículo 12 de la Ley n.º 048/2023, lo que deja sujetas las propias unidades.

Que una persona física extranjera pueda comprar una unidad residencial para uso personal es menos claro de lo que sugieren muchos folletos comerciales. La Ley de Tierras solo concede a los extranjeros derechos sobre el suelo en virtud de un arrendamiento enfitéutico o de una concesión, y solo para inversión (artículo 16); la categoría de persona de alto patrimonio del artículo 2, apartado 22, de la Ley n.º 006/2021 se refiere a la adquisición de inmuebles de alta gama de al menos 500 000 USD, pero no modifica la forma de tenencia que permite la Ley de Tierras. Esta guía no ha encontrado ninguna disposición que regule como tal la compra por un extranjero de una unidad residencial en régimen de propiedad horizontal, por lo que el comprador extranjero debería obtener de la National Land Authority (NLA) confirmación por escrito de que la transmisión se inscribirá antes de pagar una señal (Cómo acceden al suelo los inversores extranjeros).

Vivienda para el personal expatriado

Una persona física extranjera puede arrendar una casa o un apartamento sin restricciones: el artículo 16 de la Ley de Tierras limita los derechos de los extranjeros sobre el suelo, no el arrendamiento de edificios. Lo que los empleadores deben planificar es el tratamiento fiscal. Conforme al artículo 18 de la Ley n.º 027/2022, de 20/10/2022, por la que se establecen los impuestos sobre la renta, la vivienda facilitada por el empleador es una retribución en especie valorada en el 20 % de las rentas del trabajo dinerarias del trabajador, y la renta pagada directamente por el empleador al arrendador tributa como renta dineraria, por lo que una asignación de vivienda o un arrendamiento pagado por la sociedad forman parte de la base de la PAYE (retención sobre los salarios) (Impuesto sobre la renta de las personas físicas, PAYE y expatriados). Cuando el empleador paga la renta en divisas a un arrendador persona física, el propio arrendador debe estar comprendido en una categoría autorizada; los proveedores de expatriados se consideran autorizados conforme a la Directiva de 2025, pero siguen aplicándose las condiciones del equivalente en francos y de la prohibición de rechazar francos.

Vivienda asequible y promotores de vivienda

La vivienda asequible es uno de los doce sectores económicos prioritarios del artículo 4 de la Ley n.º 006/2021, de 05/02/2021, de promoción y facilitación de la inversión, y el anexo de esa ley concede a los inversores registrados que promuevan vivienda asequible y cumplan sus criterios un **tipo preferente del impuesto sobre sociedades del 15 %**. El apoyo público a los proyectos de vivienda asequible se organiza conforme a las Instrucciones del Primer Ministro n.º 004/03, de 2015, que el MININFRA incluye entre los instrumentos en materia de vivienda; esta guía no ha examinado su texto vigente. Los promotores que construyen para vender o arrendar necesitan además la autorización de promoción inmobiliaria del artículo 30 de la Ley n.º 10/2012, de 02/05/2012, que regula el urbanismo y la edificación en Ruanda, examinada junto con los incentivos y la financiación del promotor en Hipotecas, garantías y actividad inmobiliaria y en Incentivos a la inversión.

El arrendamiento comercial en Ruanda: los puntos imperativos

Concepto	Norma	Fuente
Forma	Por escrito y firmado por ambas partes	Ley n.º 048/2023, art. 41; Ley de Tierras, art. 26, para los subarriendos de suelo
Presentación	Copia a la administración tributaria en el plazo de 15 días desde la firma	Ley n.º 048/2023, art. 41
Inscripción	Obligatoria para los subarriendos de suelo agrícola, ganadero o forestal de 5 años o más; las transmisiones de derechos sobre el suelo son válidas con la inscripción	Ley de Tierras, arts. 24 y 28
Moneda	Se presume el RWF; fijación de precios en divisas solo por personas autorizadas o que se consideren autorizadas	Ley n.º 033/2026, art. 39, apartado 6; Reglamento n.º 89/2025; Directiva n.º 4230/2025-00042

Concepto	Norma	Fuente
Multas por fijar precios en divisas	5 000 000 RWF; 10 000 000 RWF en caso de reincidencia	Reglamento n.º 89/2025, art. 34
Multas por operar en divisas	50 % del importe; 100 % en caso de reincidencia	Reglamento n.º 89/2025, art. 34
Impuesto sobre la renta de alquileres (arrendador no societario)	0 % hasta 180 000 RWF; 20 % hasta 1 000 000 RWF; 30 % por encima; 50 % de gastos presuntos; declaración hasta el 31 de enero	Ley n.º 048/2023, arts. 42-44
IVA	Arrendamientos residenciales de más de 90 días exentos; arrendamientos comerciales sujetos al 18 % si el arrendador está registrado	Ley n.º 049/2023, modificada por la Ley n.º 009/2025
Impuesto sobre bienes inmuebles del edificio	0,3 % comercial, 0,1 % industrial, sobre el valor de mercado; vence el 31 de diciembre	Ley n.º 048/2023, art. 16
Unidad en régimen de propiedad horizontal	Parcela independiente; propietarios, inquilinos y arrendatarios responsables de los impuestos de la unidad	Ley n.º 15/2010, arts. 16 y 25

Antes de firmar el arrendamiento de oficinas, un almacén o una vivienda

Lista de comprobación del arrendatario para locales en Ruanda. Los puntos 1 a 4 se refieren al derecho del arrendador a conceder el arrendamiento; los puntos 5 a 9, a las condiciones.

- [ ] **Título y plazo**
  Consulte en el registro de la propiedad el titular inscrito, el plazo restante del arrendamiento enfitéutico y, si el arrendador es extranjero, su situación en cuanto a la renovación; el arrendamiento no puede durar más que el arrendamiento principal.
- [ ] **Consentimientos**
  Obtenga el consentimiento de todas las personas inscritas en el título y del cónyuge cotitular (artículo 22 de la Ley de Tierras), así como de cualquier acreedor hipotecario que figure en el eMRS.
- [ ] **Licencias**
  Confirme que la zonificación permite el uso previsto y que el edificio cuenta con licencia de ocupación (artículo 87 de la Ley n.º 10/2012); actualmente no puede autorizarse un uso condicionado.
- [ ] **Situación tributaria**
  Pida prueba de que el impuesto sobre bienes inmuebles y el impuesto sobre el suelo están pagados, ya que en la propiedad horizontal los impuestos de la unidad pueden alcanzar a inquilinos y arrendatarios (artículo 25 de la Ley n.º 15/2010).

- [ ] **Moneda**
  Fije la renta en francos ruandeses salvo que el arrendador acredite que está autorizado o se considera autorizado para fijar precios y cobrar en divisas, e indique en tal caso el equivalente en francos.

- [ ] **Reparto de impuestos**
  Indique quién soporta el IVA, el impuesto sobre bienes inmuebles, el impuesto sobre el suelo y los gastos de comunidad, y exija al arrendador que deposite el contrato ante la RRA en el plazo de 15 días.

- [ ] **Inscripción**
  Inscriba un arrendamiento o subarriendo de suelo de larga duración para que sea válido frente a terceros (artículo 24 de la Ley de Tierras).

- [ ] **Expropiación y extinción**
  Prevea qué ocurre si el suelo se expropia o si el contrato del arrendador se extingue por falta de uso: la indemnización se paga al propietario del suelo y a los propietarios de los bienes situados en él conforme a la Ley n.º 32/2015, por lo que el contrato de arrendamiento debería regular las obras de acondicionamiento del arrendatario.

- [ ] **Controversias**
  Elija el foro, la ley aplicable y, si se desea, el arbitraje ante el Kigali International Arbitration Centre (KIAC).

GUÍA DE DECISIÓN

¿Puede fijarse la renta en dólares estadounidenses?

Una guía de decisión para un arrendamiento firmado o renovado tras las normas de 2025. Se aplica a la fijación del precio y al cobro por parte del arrendador; el arrendatario debería pedir prueba en cada paso.

Q1 **¿Es el arrendador una sociedad inmobiliaria cuyo certificado de inversión del RDB aprueba operaciones en divisas, o una persona autorizada por el BNR?**

Sí Puede fijar precios y cobrar en divisas, pero debe mostrar el equivalente en francos al tipo medio diario del BNR y no puede rechazar los francos salvo acuerdo de las partes.

No Pase a la pregunta 2.

Q2 **¿Está el arrendador comprendido en otra de las categorías que se consideran autorizadas en el artículo 4 de la Directiva n.º 4230/2025-00042, como la de proveedor de misiones diplomáticas y organizaciones internacionales, o de expatriados y personas con rentas de origen extranjero?**

Sí Puede considerarse que el arrendador está autorizado respecto de esos arrendatarios; confirme la categoría por escrito y respete las condiciones del equivalente en francos y de la prohibición de rechazar francos.

No Pase a la pregunta 3.

Q3 **¿Solicitará el arrendador autorización al BNR a través de e-correspondence antes de la firma?**

Sí El BNR resuelve en el plazo de 20 días hábiles, prorrogable una vez por 10; transcurrido ese plazo, el silencio equivale a aprobación. Firme la cláusula en dólares solo una vez obtenida la autorización.

No Fije y pague la renta en francos ruandeses. Fijar precios en divisas expone a una multa de 5 000 000 RWF, y cobrarlos, a una multa del 50 % del importe.

EJEMPLO PRÁCTICO

Las cuentas fiscales y monetarias de un arrendamiento de oficinas en Kigali

Una sociedad ruandesa de capital extranjero arrienda por cinco años un edificio de oficinas completo de 500 m^2 en Kigali a una persona física ruandesa registrada a efectos del IVA y sin autorización para operar en divisas. La renta y los valores son ilustrativos.

Renta	500 m^2 x 15 000 RWF por m^2 al mes = 7 500 000 RWF al mes, o 90 000 000 RWF al año, fijados en francos ruandeses porque el arrendador no está autorizado.
IVA	18 % x 90 000 000 RWF = 16 200 000 RWF al año, repercutidos por el arrendador y recuperables por un arrendatario registrado a efectos del IVA.
Renta imponible del arrendador	90 000 000 RWF menos el 50 % de gastos presuntos = 45 000 000 RWF (sin intereses hipotecarios).
Impuesto sobre la renta de alquileres del arrendador	0 % sobre los primeros 180 000 RWF; 20 % x 820 000 RWF = 164 000 RWF; 30 % x 44 000 000 RWF = 13 200 000 RWF; total 13 364 000 RWF, declarados hasta el 31 de enero.
Impuesto sobre bienes inmuebles	Valor de mercado ilustrativo del edificio y la parcela de 1 500 000 000 RWF x 0,3 % = 4 500 000 RWF al año; el contrato lo repercute al arrendatario como cargo adicional.
Presentación	Contrato firmado depositado ante la RRA en el plazo de 15 días desde la firma; el arrendatario conserva la prueba del depósito.

Si la renta se hubiera fijado en 5000 USD al mes	Fijar un precio contractual en divisas sin autorización expone al arrendador a una multa de 5 000 000 RWF, y cobrar en dólares, a una multa del 50 % de cada importe cobrado.

Los tramos del impuesto sobre la renta de alquileres se aplican aquí a la base imponible resultante tras la deducción del artículo 43.

Un arrendador que fuera una sociedad pagaría, en cambio, el impuesto sobre sociedades por su beneficio por alquileres, y un arrendador con un certificado de inversión del RDB aprobado podría fijar el precio en dólares indicando el equivalente en francos.

Preguntas de los inversores

¿Existe en Ruanda una ley de arrendamientos comerciales?

Esta guía no ha encontrado ninguna ley específica sobre arrendamientos comerciales. El arrendamiento de un edificio es un contrato regido por la Ley n.º 45/2011, que regula los contratos, y por sus propias cláusulas, por lo que el preaviso, las fianzas, la revisión de la renta y la resolución deben pactarse por escrito en él. Los arrendamientos y subarriendos de derechos sobre el suelo se rigen además por los artículos 21 a 28 de la Ley de Tierras.

¿Debe inscribirse o depositarse en algún lugar un contrato de arrendamiento en Ruanda?

Todo contrato de arrendamiento de bienes inmuebles debe constar por escrito y estar firmado, y debe depositarse una copia ante la administración tributaria en el plazo de 15 días desde su firma (artículo 41 de la Ley n.º 048/2023). Los subarriendos de suelo agrícola, ganadero o forestal por cinco años o más deben inscribirse en el registro de la propiedad, y conviene inscribir los arrendamientos de suelo de larga duración para que vinculen a terceros.

¿Puede cobrarse la renta en dólares estadounidenses en Ruanda?

Solo un arrendador autorizado o que se considere autorizado para operar en divisas, como una sociedad inmobiliaria cuyo certificado de inversión del RDB apruebe operaciones en divisas. En otro caso, fijar o facturar la renta en dólares infringe el Reglamento n.º 89/2025, con multas de 5 000 000 RWF por la fijación del precio y del 50 % del importe por la operación.

¿Qué impuesto paga un arrendador por la renta en Ruanda?

El arrendador persona física paga al distrito el impuesto sobre la renta de alquileres al 0 % hasta 180 000 RWF, al 20 % hasta 1 000 000 RWF y al 30 % por encima, sobre la renta menos una deducción del 50 % por gastos presuntos y los intereses bancarios, y lo declara hasta el 31 de enero. El arrendador que sea una sociedad paga, en cambio, el impuesto sobre sociedades. Los arrendamientos comerciales de un arrendador registrado a efectos del IVA soportan además el IVA del 18 %.

¿Puede un extranjero arrendar una casa o una oficina en Ruanda?

Sí. El artículo 16 de la Ley de Tierras limita los derechos sobre el suelo de los que puede ser titular un extranjero, no el arrendamiento de edificios, por lo que las personas físicas extranjeras y las sociedades de capital extranjero arriendan en las mismas condiciones que los ruandeses. Comprar suelo o una unidad es distinto: los extranjeros solo pueden ser titulares de suelo en virtud de un arrendamiento enfitéutico o de una concesión para inversión.

¿Tributa en Ruanda la vivienda facilitada por el empleador?

Sí. La vivienda facilitada por un empleador es una retribución en especie valorada en el 20 % de las rentas del trabajo dinerarias del trabajador, y la renta pagada directamente al arrendador por cuenta del trabajador tributa como renta dineraria conforme al artículo 18 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, por lo que ambas entran en el cálculo de la PAYE (retención sobre los salarios).

PERSPECTIVAS PARA 2027

- El reglamento sobre intermediación inmobiliaria y administración de fincas, sobre el que la NLA consultó a la asociación de agentes inmobiliarios (RWAREB) y a la Rwanda Housing Authority en julio de 2026 con el objetivo de septiembre de 2026; entre sus características, según se ha informado, figuran la certificación y la concesión de licencias a los agentes y administradores de fincas y números de referencia para los inmuebles anunciados. A 10 de octubre de 2026 no se había visto publicado en el Diario Oficial.
- Los nuevos instrumentos del BNR conforme a la Ley n.º 033/2026, de 24/07/2026, que sustituyó a la ley del banco central; los arrendadores y arrendatarios con cláusulas en divisas deberían estar atentos a cualquier cambio del régimen de autorización de la Directiva n.º 4230/2025-00042.
- El colegio profesional de los profesionales inmobiliarios que, según se informó el 28 de septiembre de 2026, el Gobierno se disponía a crear, y que sometería a los administradores de fincas y a los agentes de arrendamiento a normas comunes.

Términos que encontrará en los documentos

Inglés	Kinyarwanda	Francés	Significado
Rental contract	*amasezerano y'ubukode*	*contrat de location*	El arrendamiento escrito de un bien inmueble que debe depositarse ante la administración tributaria en el plazo de 15 días (artículo 41 de la Ley n.º 048/2023).
Rental income tax	*umusoro ku nyungu z'ubukode*	*impôt sur le revenu locatif*	El impuesto descentralizado sobre los alquileres percibidos por personas físicas y otras personas no sujetas al impuesto sobre sociedades (artículos 39 a 46 de la Ley n.º 048/2023).

Inglés	Kinyarwanda	Francés	Significado
Sub-lease	*ukwatira*	*sous-emphytéose*	Contrato por el que el titular de un arrendamiento o de la plena propiedad concede a otra persona derechos sobre el suelo por un período (artículos 26 a 28 de la Ley de Tierras).
Emphyteutic lease	*ubukode burambye*	*bail emphytéotique*	El contrato de larga duración entre el Estado y una persona que constituye la forma habitual de tenencia del suelo en Ruanda; 49 años para el suelo comercial y residencial.
Immovable property tax	*umusoro ku mutungo utimukanwa*	*impôt sur les biens immobiliers*	El impuesto descentralizado anual sobre el suelo y las edificaciones, que vence el 31 de diciembre (Ley n.º 048/2023).
Condominium	*isangiramutungo*	—	Un edificio dividido en unidades, cada una de las cuales se inscribe, con su cuota en los elementos comunes, como una parcela independiente (Ley n.º 15/2010).
National Bank of Rwanda	*Banki Nkuru y'u Rwanda*	—	El banco central, que autoriza a las personas a fijar precios y operar en divisas en Ruanda.

INVERSOR EXTRANJERO FRENTE A INVERSOR RUANDÉS

El arrendamiento de edificios está abierto a todos en las mismas condiciones: una sociedad de capital extranjero, un nacional de la Comunidad de África Oriental (EAC) o del COMESA y un arrendatario ruandés firman el mismo contrato, lo depositan de la misma manera y pagan los mismos impuestos. Las normas sobre divisas tampoco dependen de la nacionalidad; giran en torno a la residencia y a las operaciones realizadas en Ruanda, y una sociedad constituida en Ruanda es residente sea quien sea su propietario, por lo que un arrendador o arrendatario de capital extranjero está sujeto a la regla de pago exclusivo en francos como cualquier ruandés. La diferencia solo aparece cuando el arrendamiento recae sobre el propio suelo o el arrendatario desea comprar: los derechos de un extranjero sobre el suelo se limitan a los arrendamientos enfitéuticos y las concesiones para inversión, y el arrendamiento principal de un arrendador extranjero se extingue salvo que solicite su renovación al menos 90 días antes del vencimiento.

PUNTOS DE ATENCIÓN

- Cláusulas de renta en dólares firmadas o mantenidas tras el período transitorio de 2025 por un arrendador sin autorización: las multas recaen sobre el arrendador, y la cláusula puede acabar en litigio.
- Contratos nunca depositados ante la RRA en el plazo de 15 días, lo que debilita la prueba del arrendatario y hace sospechar rentas de alquiler no declaradas.
- Arrendar un edificio hipotecado sin el consentimiento del prestamista, que según la guía del RDB el propietario no puede otorgar por sí solo.
- Un plazo de arrendamiento superior al plazo restante del arrendamiento enfitéutico del arrendador, o un arrendador extranjero que no ha solicitado la renovación a tiempo.
- Acondicionar locales que carecen de licencia de ocupación o que se encuentran en una zona en la que el uso solo es condicionado.
- Arrendamientos de suelo de larga duración o subarriendos agrícolas de cinco años o más no inscritos, que no vinculan a compradores ni a prestamistas.

FUENTES OFICIALES

- Rwanda Revenue Authority: Ley n.º 048/2023, de 05/09/2023, por la que se determinan las fuentes de ingresos y el patrimonio de las entidades descentralizadas, artículos 12, 16 y 39 a 46 — https://www.rra.gov.rw/fileadmin/user_upload/LAW_DETERMINING_THE_SOURCES_OF_REVENUES_AND_PROPERTY_OF_DECENTRALIZED_ENTITIES.pdf
- Official Gazette (Diario Oficial) n.º Special, de 10/06/2021: Ley n.º 27/2021, de 10/06/2021, que regula las tierras, artículos 16 y 21 a 28 (copia alojada por la REMA) — https://www.rema.gov.rw/fileadmin/user_upload/REMA/Publications/Laws_and_Regulations/Laws/5-Land_Law_2021.pdf
- National Bank of Rwanda: reglamentos y directivas en materia de divisas (Reglamento n.º 42/2022, Reglamento n.º 89/2025, Directiva n.º 4230/2025-00042) — https://www.bnr.rw
- National Land Authority: Ley n.º 15/2010, de 07/05/2010, por la que se crea y organiza la propiedad horizontal y se establecen los procedimientos para su inscripción — https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Laws/Condominium_Law_gazetted_on_14.05.2010.pdf
- amategeko.gov.rw: portal jurídico de Ruanda (Ley n.º 45/2011, de 25/11/2011, que regula los contratos) — https://www.amategeko.gov.rw

Expropiación e indemnización: la garantía del Código de Inversiones, la Ley n.º 32/2015 sobre la expropiación por causa de interés público, quién decide, la valoración a valor de mercado más un 5 %, las objeciones y los recursos judiciales, la regla del pago en 120 días y las normas de 2024 sobre la requisa y la extinción de los contratos sobre el suelo por falta de uso

Revisado el 19 de noviembre de 2026 · Elaborado por un jurista mercantilista con más de 30 años de experiencia internacional · Información jurídica y fiscal, no asesoramiento jurídico · Cómo lo verificamos · Abrir en la aplicación

LO ESENCIAL

- El artículo 10 de la Ley n.º 006/2021, de 05/02/2021, de promoción y facilitación de la inversión, declara inviolable la propiedad privada y solo permite la expropiación previa justa indemnización al inversor de conformidad con las leyes aplicables, y la Ley n.º 32/2015, de 11/06/2015, relativa a la expropiación por causa de interés público (Official Gazette (Diario Oficial) n.º 35, de 31/08/2015), solo permite al Gobierno ordenarla, por causa de interés público y previa justa indemnización (artículo 3).
- La expropiación la aprueban el consejo de distrito, el Consejo de la Ciudad de Kigali, el ministerio competente en materia de tierras mediante Orden Ministerial cuando afecta a varios distritos, o la Oficina del Primer Ministro mediante Orden del Primer Ministro en el caso de proyectos de seguridad nacional (artículo 9 de la Ley n.º 32/2015), y la decisión debe publicarse en el plazo de 15 días (artículo 16).
- El suelo y los bienes se valoran por tasadores certificados por el Institute of Real Property Valuers in Rwanda a los precios de mercado vigentes, más una indemnización por perturbación igual al 5 % del valor total de los bienes expropiados (artículos 23 y 28 de la Ley n.º 32/2015).
- El propietario disconforme expone sus motivos en el plazo de 7 días desde la aprobación del informe de valoración, presenta una contravaloración a su costa en el plazo de 10 días, recibe la decisión del expropiante en el plazo de 5 días hábiles y puede acudir al tribunal en el plazo de 15 días, mientras que entretanto se le paga la cifra del expropiante (artículos 33 y 34).
- La indemnización debe pagarse en el plazo de 120 días desde la aprobación o la expropiación queda nula de pleno derecho salvo pacto en contrario, el pago tardío o el desistimiento tras la valoración añaden un 5 %, y el propietario dispone después de 120 días para trasladarse (artículos 36 y 37).
- La Orden Ministerial n.º 002/MoE/24, de 10/07/2024, permite al registrador jefe de títulos de propiedad, previo preaviso de 90 días, resolver el contrato de tierras relativo a suelo urbano urbanizado que haya permanecido sin explotar durante al menos cinco años consecutivos; el propietario puede vender durante el plazo de preaviso, y un acuerdo de inversión puede modificar estos motivos (artículos 18 a 22).

La garantía: propiedad inviolable y justa indemnización previa

El Derecho ruandés protege la propiedad frente a la privación arbitraria en tres niveles. El artículo 10 de la **Ley n.º 006/2021, de 05/02/2021, de promoción y facilitación de la inversión** (el Código de Inversiones) reconoce al inversor el derecho a ser propietario de bienes privados, individual o colectivamente, declara esa propiedad inviolable, dispone que una inversión o un derecho sobre bienes que formen parte de ella no puede ser embargado ni confiscado salvo en los casos previstos por la ley, y establece que la expropiación por causa de interés público se lleva a cabo después de que el inversor haya recibido una justa indemnización conforme a la legislación aplicable. El artículo 41 de la Ley n.º 27/2021, de 10/06/2021, que regula las tierras (la Ley de Tierras), otorga a los titulares el pleno disfrute de sus tierras y los protege frente a la desposesión salvo por expropiación por causa de interés público con justa indemnización previa. La **Ley n.º 32/2015, de 11/06/2015, relativa a la expropiación por causa de interés público**, publicada en el Diario Oficial n.º 35, de 31/08/2015, y que sustituye a la Ley n.º 18/2007, establece el procedimiento y las cifras.

La garantía no es una promesa de que el suelo nunca vaya a ser expropiado. El Código de Inversiones permite la expropiación con indemnización; las afirmaciones de que prohíbe la expropiación de los bienes de los inversores, que aparecen en algunas fuentes secundarias, son erróneas. Lo que la ley garantiza es un procedimiento: una finalidad de interés público, una decisión de un órgano competente, una valoración a precio de mercado, un derecho de impugnación y el pago antes del traslado. El inversor extranjero cuya estructura cumpla los requisitos puede gozar además de protección convencional, que se analiza en Controversias entre inversores y Estados y tratados.

Qué se considera de interés público

El artículo 3 reserva al Gobierno la facultad de ordenar la expropiación y la limita a los casos de interés público con justa indemnización previa. El artículo 5 enumera 22 actividades de interés público, entre ellas las carreteras y los ferrocarriles, las conducciones de agua, los depósitos, las presas y las plantas de tratamiento, las líneas eléctricas, de gas, de petróleo y de comunicaciones, los aeropuertos, los aparcamientos, las estaciones y los puertos, las zonas protegidas e históricas, las instalaciones de seguridad, los hospitales, las escuelas, los edificios gubernamentales, los mercados, los cementerios, los lugares conmemorativos del genocidio, **las actividades de ejecución de los planes directores de uso y ordenación del suelo**, y los minerales y otros recursos naturales del dominio público. El ministro competente en materia de tierras puede añadir otras actividades mediante orden.

La categoría de los planes directores merece atención porque puede alcanzar a proyectos privados que ejecuten un plan. El artículo 6 obliga al promotor de un proyecto de este tipo a negociar primero con los propietarios de los bienes afectados; solo si la negociación fracasa se siguen las formalidades de expropiación, a petición del expropiante y del promotor, y el precio lo paga el promotor antes de que comience cualquier obra. Los minerales son un caso aparte. Todos los derechos de propiedad y control sobre los minerales y los productos de cantera situados en el suelo, en el subsuelo o sobre cualquier terreno de Ruanda corresponden al Estado en virtud del artículo 3, letra a), de la Ley n.º 072/2024, de 26/06/2024, sobre las operaciones mineras y de cantera (la Ley de Minería), con independencia de la propiedad privada del suelo, y el artículo 43 de la Ley de Tierras atribuye al Estado los recursos naturales en general. Conforme al artículo 4 de la Ley de Minería, el titular de una licencia minera debe pagar al propietario o al ocupante legítimo del terreno una justa indemnización antes de iniciar las

operaciones mineras, tras lo cual el terreno adquirido se inscribe a nombre del Estado, mientras que el titular de una licencia de exploración o de cantera celebra un arrendamiento por escrito con el propietario y le devuelve el terreno al término de las operaciones. La Ley de Minería no establece ningún método de valoración propio (capítulo de minería). El artículo 47 de la Ley de Tierras añade que el titular de derechos sobre la tierra no puede obstaculizar las obras subterráneas o aéreas de interés público, como cables y tuberías, pero recibe una justa indemnización por cualquier pérdida que estas le causen.

Quién decide y cómo se hace pública la decisión

El órgano que determina el proyecto depende de su alcance (artículo 7): el comité ejecutivo del distrito si afecta a un solo distrito, el comité ejecutivo de la Ciudad de Kigali si afecta a varios distritos dentro de Kigali, y el ministerio competente si afecta a varios distritos o se trata de un proyecto nacional. Un comité de supervisión del mismo nivel examina la solicitud (artículo 8). La solicitud debe contener la naturaleza y la finalidad pública del proyecto, el plan director del terreno con mapas, los bienes y la lista de titulares de derechos, un documento ambiental, la prueba de que se dispone de fondos para la indemnización, una nota sobre la idoneidad del terreno, actas que acrediten que se ha sensibilizado a la población y un estudio de las consecuencias para las personas que vayan a ser expropiadas (artículo 10).

El comité evalúa la pertinencia en un plazo de 30 días desde la solicitud y celebra una reunión consultiva con la población local (artículo 11); a continuación, remite su decisión por escrito en un plazo de 15 días desde esa reunión (artículo 14). El órgano de aprobación conforme al artículo 9 es el consejo del distrito, el consejo de la Ciudad de Kigali, el ministerio competente en materia de tierras mediante **Orden Ministerial** para los proyectos que abarquen más de un distrito, o la Oficina del Primer Ministro mediante Orden del Primer Ministro para los proyectos de seguridad nacional y soberanía, y aprueba en un plazo de 15 días desde la decisión del comité (artículo 15). Un ejemplo reciente es la Orden Ministerial n.º 006/MoE/25, de 03/10/2025, aprobada por el Consejo de Ministros el 15 de septiembre de 2025 y publicada en el Diario Oficial n.º especial, de 07/10/2025, que aprueba la expropiación para una presa y un sistema de abastecimiento de agua desde el distrito de Gicumbi hasta el distrito de Nyagatare.

En un plazo de 15 días desde la aprobación, la decisión se anuncia en una emisora de radio y en un periódico de amplia difusión, y la lista de titulares de derechos y de bienes registrados se expone en las oficinas de la Ciudad de Kigali, del distrito, del sector y de la célula (artículo 16). Desde la publicación, el propietario no puede iniciar nuevas actividades a largo plazo en el terreno; lo que se construya después no se indemniza (artículo 17).

Impugnación de la decisión y de la lista

La persona afectada puede solicitar al órgano inmediatamente superior al que adoptó la decisión que la revise en un plazo de **30 días** desde la publicación, exponiendo los motivos por escrito; ese órgano debe responder por escrito y de forma motivada en un plazo de 30 días (artículo 18). El solicitante de la expropiación tiene el derecho simétrico si se rechaza el proyecto: 15 días para solicitar la revisión y 30 días para la decisión (artículo 19). En un plazo de 15 días desde la publicación de la lista inicial de personas que vayan a ser expropiadas, cualquier afectado puede pedir al órgano que la elaboró que la revise, y ese órgano resuelve en un plazo de 7 días hábiles (artículo 20); a continuación, el alcalde o el

ministro aprueba la lista definitiva en un plazo de 7 días hábiles, y esta pasa a ser la base del inventario (artículo 21). El inversor cuyo nombre, parcela o edificios falten o estén mal descritos debe actuar dentro de estos plazos, porque la lista determina la valoración.

Valoración: valor de mercado más un 5 %

Los valores se basan en una lista anual de valores del suelo y de precios de los bienes situados sobre él, elaborada por el **Institute of Real Property Valuers in Rwanda (IRPV)** a precios de mercado vigentes, aprobada por el consejo regulador de la valoración inmobiliaria y publicada en el Diario Oficial (artículo 22). Una vez decidida la expropiación, el expropiante designa tasadores certificados por el IRPV (artículo 23) y anuncia la fecha de inicio de la medición y del inventario en la oficina de la célula, así como en la radio y en la prensa (artículo 24). La valoración se realiza en presencia de los propietarios o de sus representantes legales y de las autoridades locales, y en un acta se deja constancia de los asistentes (artículo 25).

El propietario debe aportar su título de propiedad y la prueba de la titularidad de los bienes situados sobre el terreno, junto con los documentos de estado civil y de régimen económico matrimonial en el caso de una persona física; quien haya sido desposeído, ocupe ilegalmente o haya desarrollado actividades prohibidas por la ley no recibe nada (artículo 26). Se valoran tres elementos: el terreno, las actividades realizadas en él para su gestión eficiente o su uso racional, y la perturbación causada (artículo 27). El terreno y los bienes se valoran según su superficie, naturaleza, ubicación y los precios de mercado vigentes, y la **indemnización por perturbación equivale al 5 % del valor total** de los bienes expropiados (artículo 28). La valoración debe concluirse en un plazo de 30 días, prorrogable por 15 (artículo 29); el expropiante resuelve sobre el informe y lo publica en un plazo de 15 días (artículo 31), y los propietarios que estén conformes lo firman dentro de un plazo de 7 a 21 días (artículo 32).

Impugnación del importe

El propietario que no esté de acuerdo con el valor debe exponer sus motivos por escrito en un plazo de **7 días** desde la aprobación del informe de valoración y, a su costa, encargar a un tasador o a una firma reconocidos por el IRPV una contravaloración, que debe estar lista en un plazo de 10 días (artículo 33). El expropiante resuelve en un plazo de 5 días hábiles desde su recepción. Si la acepta, la contravaloración sustituye al informe original; en caso contrario, ambas partes y sus tasadores firman un acta en la que constan los puntos de desacuerdo (artículo 34). El propietario puede entonces someter el asunto al tribunal competente en un plazo de **15 días** desde la firma de esa acta. Entretanto se paga la cifra del expropiante, para que el proyecto no se suspenda. Son plazos breves para una sociedad cuyos órganos de decisión se encuentran en el extranjero, y constituyen la vía más habitual por la que los inversores pierden capacidad de negociación.

Pago, traslado y bienes hipotecados

La indemnización se paga en francos ruandeses o en cualquier otra forma acordada, y debe pagarse antes de que el propietario se traslade (artículo 35). Debe abonarse en un plazo de **120 días** desde la aprobación por el consejo del distrito o de la ciudad o por el ministerio; si no se abona, la expropiación queda nula y sin efecto salvo que las partes acuerden otra cosa, y, una vez pagada, el propietario dispone de hasta 120 días para trasladarse, sin plantar cultivos cuya cosecha requiera más tiempo

(artículo 36). El expropiante que desista tras la valoración, o que pague con retraso, adeuda un 5 % adicional de la indemnización; si las partes acuerdan continuar tras un pago tardío, el 5 % se paga en primer lugar y la prórroga no puede exceder de un año, y el desistimiento posterior a dicho acuerdo cuesta un 5 % más (artículo 37).

El dinero se ingresa en una cuenta bancaria elegida por el propietario, en una cuenta conjunta en el caso de copropietarios, en el Tesoro Público cuando los copropietarios no se pongan de acuerdo o no se facilite ninguna cuenta en un plazo de 30 días, y, cuando los bienes garanticen un préstamo, en la cuenta designada por el banco o la entidad financiera (artículo 38). Por tanto, el prestamista tiene un derecho directo sobre la indemnización, y el prestatario debería contar con que su banco intervenga desde la fase de valoración (Hipotecas, garantías y actividad inmobiliaria).

Requisa y resolución por falta de uso: la Orden de 2024

Con independencia de la expropiación, el Estado puede actuar contra el suelo que no se utiliza. El artículo 49 de la Ley de Tierras le permite resolver un contrato de propiedad de tierras previo **preaviso por escrito de 90 días** cuando el titular no haya cumplido sus obligaciones, salvo que este acredite motivos razonables, y el artículo 70 permite al ministro requisar tierras agrícolas, ganaderas o forestales no explotadas. La **Orden Ministerial n.º 002/MoE/24, de 10/07/2024**, relativa a la requisa temporal de tierras y a la resolución del contrato de propiedad de tierras (Diario Oficial n.º especial, de 11/07/2024), aporta el detalle. Las tierras agrícolas o forestales de 5 hectáreas o más que permanezcan ociosas durante un año sin motivo fundado pueden ser objeto de requisa temporal previo preaviso de 90 días, durante 3 años en el caso de la agricultura y 10 en el de la silvicultura.

El artículo 18 enumera los motivos de resolución: la solicitud escrita del propio propietario; la falta de explotación de un terreno que disponga de infraestructuras básicas como carretera, agua y electricidad, situado donde puedan concederse licencias de obra y donde se esté ejecutando el plan director o en una zona preferente designada por el consejo, y que no se haya explotado conforme al plan durante al menos **cinco años consecutivos**; la falta de recuperación de las tierras requisadas o el incumplimiento de las condiciones asociadas a ellas; u otro motivo aprobado por el Consejo de Ministros. El artículo 18, apartado 2, permite que un acuerdo del inversor con la autoridad competente modifique estos motivos. El alcalde de la ciudad o del distrito presenta la solicitud al registrador jefe de títulos de propiedad con cinco años de informes y de cartas en las que se insta al propietario a explotar el terreno, debiendo las cartas de los dos últimos años recordarle su derecho a transmitirlo (artículo 19). El registrador jefe concede un preaviso de 90 días, que se anota en el registro de tierras (artículo 20). Durante el plazo de preaviso, el propietario puede vender o transmitir el terreno a alguien capaz de explotarlo, pero el contrato del comprador se resuelve automáticamente si no aprovecha el terreno en un plazo de dos años (artículo 21). A la resolución, el terreno se valora, su valor se paga al propietario previa deducción del coste de las obras y el terreno se inscribe a nombre del comprador (artículo 22).

La práctica y cómo se protegen los inversores

La experiencia sobre el terreno no siempre se ha ajustado a la ley. Un estudio de Transparency International de 2024, citado en el Investment Climate Statement de 2025 del Gobierno de los Estados Unidos, señalaba preavisos breves, que solo el 41,3 % de los afectados había sido informado con antelación y que la indemnización a menudo no reflejaba los precios de mercado vigentes. Esas

conclusiones proceden de fuentes secundarias, pero explican por qué importan los plazos legales: el propietario que tiene preparados sus documentos y ya ha encargado la tasación a su propio tasador puede aprovechar los plazos de 7 y 10 días, mientras que quien espera no puede.

La protección práctica empieza mucho antes de cualquier notificación. Inscriba cada transmisión y cada edificación para que existan el título de propiedad y las pruebas que exige el artículo 26; conserve registros de las mejoras y de su coste; negocie, en cualquier acuerdo de inversión con el Estado, los motivos de resolución que el artículo 18, apartado 2, de la Orden de 2024 permite modificar, así como la base de indemnización en caso de expropiación; y anote en la agenda los plazos de 30, 15, 7 y 10 días en cuanto se publique un proyecto. Cuando la indemnización sea insuficiente, siguen abiertas la vía judicial del artículo 34 y, para los inversores extranjeros que cumplan los requisitos, los recursos previstos en los tratados; las impugnaciones de Derecho público se analizan en Litigios regulatorios, tributarios y de Derecho público.

El calendario legal conforme a la Ley n.º 32/2015

Fase	Plazo	Artículo
El comité evalúa la pertinencia y consulta a la población	30 días desde la solicitud	Art. 11
El comité remite la decisión al órgano de aprobación	15 días desde la reunión consultiva	Art. 14
Aprobación por el consejo del distrito, el consejo de la ciudad, Orden Ministerial u Orden del Primer Ministro	15 días desde la decisión del comité	Arts. 9 y 15
Publicación en la radio, en la prensa y en las oficinas locales	15 días desde la aprobación	Art. 16
Solicitud de revisión de la decisión por el propietario	30 días desde la publicación; respuesta en un plazo de 30 días	Art. 18
Revisión de la lista de personas que vayan a ser expropiadas	15 días desde la publicación; decisión en un plazo de 7 días hábiles	Art. 20
Valoración	30 días, prorrogables por 15	Art. 29
Aprobación y publicación del informe de valoración	15 días desde su presentación	Art. 31
Firma del informe por los propietarios conformes	De 7 a 21 días desde la publicación	Art. 32
Oposición y contravaloración	7 días para oponerse; contravaloración en un plazo de 10 días	Art. 33

Fase	Plazo	Artículo
Decisión del expropiante sobre la contravaloración; recurso ante los tribunales	5 días hábiles; después, 15 días para acudir a los tribunales	Art. 34
Pago de la indemnización	120 días desde la aprobación; de lo contrario, la expropiación queda sin efecto salvo acuerdo	Art. 36
Traslado tras el pago	Hasta 120 días	Art. 36
Pago tardío o desistimiento	Un 5 % adicional de la indemnización	Art. 37

Cuando el anuncio de un proyecto afecta a su terreno

Lista de comprobación de actuación para el propietario o arrendatario cuya parcela figure en una decisión de expropiación publicada.

- [ ] **Anotar todos los plazos**
  Cuente 30 días para la revisión de la decisión y 15 días para la revisión de la lista, y prepárese para disponer de 7 días para oponerse y 10 días para una contravaloración una vez aprobado el informe de valoración.
- [ ] **Comprobar la lista**
  Confirme que la sociedad, su parcela (por su UPI) y cada edificio y mejora figuran correctamente en la lista expuesta de titulares de derechos y de bienes.
- [ ] **Reunir las pruebas**
  Reúna el título de propiedad, las licencias de obra, la licencia de ocupación, las facturas de las mejoras y los documentos societarios, que el artículo 26 convierte en condición del pago.
- [ ] **Detener las nuevas obras a largo plazo**
  Las obras iniciadas después de la publicación no se indemnizan (artículo 17); termine únicamente lo que proteja los bienes existentes.
- [ ] **Asistir a la valoración**
  Envíe a un representante autorizado a la medición y al inventario, y asegúrese de que el acta deje constancia de los asistentes y de los bienes inventariados (artículo 25).
- [ ] **Encargar pronto su propia tasación**
  Contrate a un tasador reconocido por el IRPV antes de que se publique el informe, para que la contravaloración pueda entregarse en un plazo de 10 días.
- [ ] **Implicar al prestamista y a los arrendatarios**
  Informe al acreedor hipotecario, en cuya cuenta se ingresará el pago (artículo 38), y a los arrendatarios, cuyo acondicionamiento y traslado ya debería regular el contrato de arrendamiento.

☐ **Vigilar los 120 días**
Si el pago no se realiza en un plazo de 120 días desde la aprobación, la expropiación queda sin efecto salvo que usted acepte continuar; cualquier acuerdo para continuar debería asegurar primero el 5 % (artículo 37).

EJEMPLO PRÁCTICO

Un almacén en el trazado de un ensanche de carretera

La filial ruandesa de un grupo logístico sudafricano es titular de un arrendamiento enfitéutico inscrito sobre una parcela de 5000 m^2 en Kigali con un almacén, hipotecada a favor de un banco ruandés. El consejo de la Ciudad de Kigali aprueba un ensanche de carretera. Todos los valores son ilustrativos.

Valoración del expropiante	Terreno: 5000 m^2 x 60 000 RWF = 300 000 000 RWF; almacén y patio: 450 000 000 RWF; total de los bienes: 750 000 000 RWF.
Indemnización por perturbación	5 % x 750 000 000 RWF = 37 500 000 RWF (artículo 28); oferta: 787 500 000 RWF.
Oposición	La sociedad se opone por escrito el día 5 y entrega el día 14 (dentro de los 10 días siguientes a su solicitud) una contravaloración de un tasador reconocido por el IRPV de 900 000 000 RWF por los bienes; con el 5 %, 945 000 000 RWF.
Decisión del expropiante	Rechazo en un plazo de 5 días hábiles; se firma el acta de desacuerdo; la sociedad demanda en un plazo de 15 días.
Pago entretanto	Se pagan 787 500 000 RWF en un plazo de 120 días desde la aprobación en la cuenta designada por el banco acreedor hipotecario (artículo 38), que los aplica al préstamo.
Si el pago se hubiera retrasado	Las partes acuerdan continuar: la Ciudad paga primero 5 % x 787 500 000 RWF = 39 375 000 RWF, y la prórroga no puede exceder de un año.
Traslado	La sociedad dispone de hasta 120 días tras el pago para trasladarse; el arrendamiento con su arrendatario prevé la resolución y una parte de la indemnización por el acondicionamiento.

La demanda judicial versa sobre la diferencia de 157 500 000 RWF entre 945 000 000 RWF y 787 500 000 RWF.

Si la sociedad no hubiera respetado los plazos de 7 y 10 días, la valoración del expropiante habría quedado firme.

Preguntas de los inversores

¿Puede el Gobierno ruandés expropiar el terreno de un inversor extranjero?

Sí, pero solo por causa de interés público, mediante decisión de un órgano competente y previa justa indemnización. El artículo 10 del Código de Inversiones declara inviolable la propiedad privada y solo permite la expropiación con justa indemnización conforme a la ley, y la Ley n.º 32/2015 establece el procedimiento, la valoración a precio de mercado, el pago del 5 % por perturbación y el plazo de pago de 120 días.

¿Cómo se calcula en Ruanda la indemnización por expropiación?

Tasadores certificados por el Institute of Real Property Valuers valoran el terreno y los bienes situados sobre él según su superficie, naturaleza, ubicación y los precios de mercado vigentes, tomando como referencia la lista anual de valores, y añaden una indemnización por perturbación equivalente al 5 % del valor total de los bienes expropiados (artículos 22, 23 y 28 de la Ley n.º 32/2015).

¿Cómo puedo impugnar en Ruanda una valoración de expropiación?

Oponiéndose por escrito en un plazo de 7 días desde la aprobación del informe de valoración y obteniendo, a su costa y en un plazo de 10 días, una contravaloración de un tasador reconocido por el IRPV. El expropiante resuelve en un plazo de 5 días hábiles; si la rechaza, usted puede acudir a los tribunales en un plazo de 15 días desde la firma del acta de desacuerdo, y entretanto se le paga la cifra del expropiante (artículos 33 y 34).

¿Qué ocurre si la indemnización por expropiación no se paga a tiempo?

La indemnización debe pagarse en un plazo de 120 días desde la aprobación. Si no se paga, la expropiación queda nula y sin efecto salvo que las partes acuerden otra cosa; un acuerdo para continuar exige que el expropiante pague primero un 5 % adicional de la indemnización, y la prórroga no puede exceder de un año (artículos 36 y 37 de la Ley n.º 32/2015).

¿Pueden quitarme el terreno por no haberlo aprovechado?

No mediante expropiación, pero el contrato de tierras puede resolverse con arreglo a la Orden Ministerial n.º 002/MoE/24 cuando un suelo urbano urbanizado, en el que puedan concederse licencias de obra, no se haya explotado conforme al plan director durante cinco años consecutivos. El registrador jefe concede un preaviso de 90 días, el propietario puede vender durante ese plazo y, a la resolución, se paga el valor del terreno previa deducción del coste de las obras.

¿Quién recibe la indemnización si el terreno está hipotecado?

Cuando los bienes garantizan un préstamo de un banco o de una entidad financiera, el artículo 38 de la Ley n.º 32/2015 exige que la indemnización se ingrese en la cuenta que designe el prestamista. Por tanto, el prestamista la aplica primero a la deuda, y el prestatario debería implicar al banco desde el inicio de la valoración.

PERSPECTIVAS PARA 2027

- A 10 de octubre de 2026 no se había localizado ningún proyecto de ley de modificación de la Ley n.º 32/2015; conviene que los inversores sigan el Diario Oficial por si se publica alguno, ya que la ley tiene ya más de diez años y la Ley de Tierras de 2021 y la Orden de 2024 han modificado el marco que la rodea.
- La aplicación de la Orden Ministerial n.º 002/MoE/24 a las parcelas urbanizadas ociosas, a medida que Kigali aplica los aumentos del impuesto sobre el suelo de 2025 y el objetivo de densificación de la National Urbanisation Policy; los propietarios de parcelas sin aprovechar en Kigali deberían contar con que se acumulen las cartas previstas en el artículo 19.
- La lista anual del IRPV de valores del suelo y precios de los bienes, publicada en el Diario Oficial conforme al artículo 22, que fija el punto de referencia de cualquier valoración de ese año.
- Nuevas Órdenes Ministeriales que aprueben expropiaciones en varios distritos para proyectos de agua, energía y transporte, tras la orden de octubre de 2025 sobre el abastecimiento de agua de Gicumbi a Nyagatare.

Términos que encontrará en los documentos

Inglés	Kinyarwanda	Francés	Significado
Expropriation in the public interest	*kwimura abantu ku mpamvu z'inyungu rusange*	*expropriation pour cause d'utilité publique*	La privación de tierras y bienes por el Gobierno para una finalidad pública prevista en la ley, con justa indemnización previa (Ley n.º 32/2015).
Fair compensation	*ingurane ikwiye*	*juste indemnisation*	Pago a valor de mercado más un 5 % por perturbación, realizado antes del traslado (artículos 28 y 35 de la Ley n.º 32/2015).
Land valuation	*igenagaciro ry'ubutaka*	*évaluation foncière*	Valoración realizada por tasadores certificados conforme a las leyes de tierras y de valoración, que sirve de base a la indemnización.
Land use and development master plan	*igishushanyo mbonera cy'imikoreshereze n'imitunganyirize by'ubutaka*	*schéma directeur d'utilisation et d'aménagement des terres*	El plan vinculante cuya ejecución constituye en sí misma una actividad de interés público (artículo 5, apartado 21, de la Ley n.º 32/2015).
Temporary requisition	—	*réquisition temporaire*	Ocupación de tierras agrícolas o forestales ociosas de 5 hectáreas o más durante 3 o 10 años con arreglo a la Orden Ministerial n.º 002/MoE/24.

Inglés	Kinyarwanda	Francés	Significado
Termination of land ownership contract	—	*résiliation du contrat de propriété foncière*	Extinción del contrato de tierras de un titular, previo preaviso de 90 días, por incumplimiento o falta de uso (artículo 49 de la Ley de Tierras; artículos 18 a 22 de la Orden de 2024).
Registrar of land titles	*umubitsi w'inyandikompamo z'ubutaka*	*conservateur des titres fonciers*	El funcionario que lleva el registro de tierras; el registrador jefe notifica el preaviso y declara la resolución.

INVERSOR EXTRANJERO FRENTE A INVERSOR RUANDÉS

El procedimiento de expropiación, la base de valoración y los plazos son los mismos para todos los propietarios: una sociedad de capital extranjero, un inversor de la Comunidad de África Oriental (EAC) o del COMESA y un hogar ruandés se valoran a precio de mercado más un 5 % y cobran en un plazo de 120 días. Dos diferencias favorecen al inversor extranjero sobre el papel: la garantía del artículo 10 del Código de Inversiones se dirige a los inversores, y el inversor extranjero que cumpla los requisitos puede tener acceso a recursos previstos en tratados de inversión de los que carece un propietario ruandés. Una diferencia opera en sentido contrario en la práctica: los plazos de 7 días para oponerse y de 10 días para la contravaloración son breves para una sociedad cuyos órganos de decisión se encuentran en el extranjero, por lo que el inversor extranjero necesita un representante local facultado para actuar.

PUNTOS DE ATENCIÓN

- Dejar pasar el plazo de 7 días para oponerse o el de 10 días para la contravaloración, tras lo cual la cifra del expropiante queda firme.
- Iniciar nuevas obras a largo plazo después de publicada la decisión: el artículo 17 les niega la indemnización.
- Transmisiones no inscritas, edificios sin licencia y facturas que faltan: el artículo 26 convierte la prueba documental en condición del pago, y las obras ilegales no generan indemnización alguna.
- Parcelas urbanizadas en Kigali que permanecen sin aprovechar durante cinco años, que pueden perder su contrato de tierras con arreglo a la Orden de 2024 con independencia de cualquier expropiación.
- Suponer que el Código de Inversiones prohíbe la expropiación de los bienes de los inversores: la permite con justa indemnización.
- Arrendamientos que no dicen nada sobre la expropiación, de modo que los costes de acondicionamiento y de traslado del arrendatario quedan sin asignar.

FUENTES OFICIALES

- National Land Authority: Ley n.º 32/2015, de 11/06/2015, relativa a la expropiación por causa de interés público, Official Gazette (Diario Oficial) n.º 35, de 31/08/2015 — https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Laws/Expropriation_Law_Official_Gazette_of_31.08.2015.pdf
- Rwanda Development Board: Ley n.º 006/2021, de 05/02/2021, de promoción y facilitación de la inversión, artículo 10 — https://rdb.rw/wp-content/uploads/2021/04/new-investment-law-2021.pdf
- Ministry of Justice: Official Gazette (Diario Oficial) n.º especial, de 11/07/2024, Orden Ministerial n.º 002/MoE/24, de 10/07/2024, relativa a la requisa temporal de tierras y a la resolución del contrato de propiedad de tierras — https://www.minijust.gov.rw/index.php?eID=dumpFile&t=f&f=101999&token=330403a7d062a9cbc185a02d5d74c6fc8f3ceccd
- Official Gazette (Diario Oficial) n.º especial, de 10/06/2021: Ley n.º 27/2021, de 10/06/2021, que regula las tierras, artículos 41, 43, 47, 49 y 70 (copia alojada por la REMA) — https://www.rema.gov.rw/fileadmin/user_upload/REMA/Publications/Laws_and_Regulations/Laws/5-Land_Law_2021.pdf

Hipotecas, garantías y actividad inmobiliaria: la Ley n.º 10/2009 sobre hipotecas, modificada en 2010, la inscripción en el eMRS, los cónyuges y la prelación, la ejecución mediante administración judicial y subasta, la insolvencia, los prestamistas extranjeros y los préstamos en divisas, y las normas aplicables a promotores, intermediarios y fondos de inversión inmobiliaria

Revisado el 19 de noviembre de 2026 · Elaborado por un jurista mercantilista con más de 30 años de experiencia internacional · Información jurídica y fiscal, no asesoramiento jurídico · Cómo lo verificamos · Abrir en la aplicación

LO ESENCIAL

- Conforme a la Ley n.º 10/2009, de 14/05/2009, sobre hipotecas (Diario Oficial n.º especial, de 15/05/2009), cualquier propietario de un bien inmueble, incluido el titular de un arrendamiento o subarriendo, puede hipotecarlo en garantía de una deuda existente o futura (artículos 2 y 3); la hipoteca es válida cuando se inscribe en el registro que lleva el Registrar General en el Rwanda Development Board (artículo 4), y las hipotecas tienen prelación por orden de inscripción (artículo 8).
- Las hipotecas se inscriben en línea en el Electronic Mortgage Registration System (eMRS) del RDB por el prestamista, con la aprobación por escrito del prestatario, del propietario y de los cónyuges; según la guía del RDB, la inscripción tarda hasta 24 horas, cuesta 20 000 RWF (10 000 RWF por una modificación o una cesión) y anota una prohibición cautelar (caveat) en el registro del terreno.
- El artículo 2 de la Ley n.º 13/2010, de 07/05/2010, obliga al prestamista, en caso de impago, a notificar por escrito al hipotecante la vía de ejecución elegida, con copia al Registrar General, 30 días hábiles antes de actuar; el Registrar General nombra un administrador (artículo 16 de la Ley n.º 10/2009), cuya retribución no puede exceder del 5 % de lo recaudado (artículo 17), y el bien se vende a precio de mercado mediante subasta (artículo 19, en su nueva redacción).
- El artículo 12 de la Ley n.º 075/2021, de 06/12/2021, relativa a la insolvencia, no suspende los créditos garantizados al iniciarse el procedimiento de insolvencia, salvo que el deudor presente su solicitud con un plan de reorganización, en cuyo caso la suspensión no puede exceder de seis meses.
- La Directiva n.º 46/2026, de 08/04/2026, sobre préstamos en divisas exige que el prestatario en divisas de un prestamista ruandés obtenga ingresos en divisas o esté autorizado a operar en ellas, con flujos de caja en divisas de al menos el 120 % del servicio anual de la deuda, y que las garantías aportadas por no residentes alcancen al menos el 120 % del préstamo.
- Los agentes inmobiliarios son sujetos obligados a comunicar conforme al artículo 8 de la Ley n.º 001/2025, de 22/01/2025; el Reglamento n.º 002/FIC/2026, de 22/06/2026, exige la diligencia debida con respecto al cliente tanto sobre el comprador como sobre el vendedor en toda operación inmobiliaria, y los fondos de inversión inmobiliaria (REIT) se rigen por las Directrices n.º 21 de la Capital Market Authority, de 05/07/2016 (capital mínimo de mil millones de RWF y al menos siete inversores).

El marco jurídico de las garantías sobre inmuebles

Las garantías sobre terrenos y edificios en Ruanda se basan en la **Ley n.º 10/2009, de 14/05/2009, sobre hipotecas**, publicada en el Diario Oficial n.º especial, de 15/05/2009, modificada y completada por la **Ley n.º 13/2010, de 07/05/2010** (Diario Oficial n.º especial, de 14/05/2010), que dio nueva redacción a las disposiciones sobre impago y venta y derogó el límite del 30 % aplicable a las hipotecas sobre el único bien del que vive una familia. Las Instrucciones del Registrar General de 12/05/2020 sobre la gestión, el arrendamiento, la subasta y la adquisición de hipotecas, modificadas el 02/07/2021, regulan la mecánica de la ejecución. La guía no ha encontrado ninguna ley posterior que sustituya este marco; la ley de 2009 sigue siendo la base sobre la que prestan los bancos.

El ámbito es amplio. El artículo 2 define el derecho sobre la tierra como cualquier derecho sobre un bien inmueble, incluidos la propiedad, el arrendamiento y el subarriendo, de modo que el **arrendamiento enfitéutico**, el régimen de tenencia del que es titular la mayoría de los inversores, es hipotecable, y el artículo 21 de la Ley n.º 27/2021, de 10/06/2021, que regula las tierras (la Ley de Tierras), incluye la

hipoteca entre las formas de transmisión de los derechos sobre la tierra. Dos clases de tierras del Estado reciben un tratamiento especial. El inversor estratégico titular de un arrendamiento de tierras del Estado conforme al artículo 12 de la Ley de Tierras no puede vender el terreno, pero puede hipotecar el terreno y las actividades desarrolladas en él con arreglo a su acuerdo con el Estado, y el acreedor o el comprador en la ejecución debe mantener el terreno en el uso de inversión especificado durante el resto del plazo. El concesionario estratégico conforme al artículo 11 no puede hipotecar el terreno en absoluto, sino solo sus derechos de concesión sobre los bienes situados en él. Las garantías sobre bienes muebles, como los equipos y los créditos, se rigen por la Ley n.º 34/2013, de 24/05/2013, sobre garantías mobiliarias (Diario Oficial n.º 21, de 27/05/2013), que derogó la Ley n.º 11/2009 sobre garantías mobiliarias, y se inscriben en la misma Office of the Registrar General; la tarifa del RDB para ese registro es de 20 000 RWF por la inscripción, 10 000 RWF por la modificación o la cesión y 1000 RWF por la cancelación de una garantía.

Constitución e inscripción de una hipoteca

La inscripción es el paso que hace nacer la hipoteca. El artículo 4 dispone que la hipoteca es válida cuando se inscribe en el registro de hipotecas de la Office of the Registrar General, y que el Registrar General de sociedades es también el Registrar General de hipotecas. En la práctica, la inscripción se realiza en línea a través del **Electronic Mortgage Registration System (eMRS)** del RDB, y la efectúa el prestamista con la aprobación por escrito del prestatario, del propietario si es distinto, y de sus cónyuges. La guía del RDB sobre la ley describe cuatro pasos: buscar el inmueble en el eMRS por su identificador único de parcela (Unique Parcel Identifier, UPI); presentar el extracto de la hipoteca, un informe de valoración de un tasador certificado, el contrato de hipoteca y el justificante de pago de la tasa; recibir el certificado de inscripción por correo electrónico; y el Land Administration Information System (LAIS) anota automáticamente una prohibición cautelar (caveat) sobre el terreno. La guía indica que la inscripción tarda hasta 24 horas y que las tasas son de 20 000 RWF por una nueva inscripción y de 10 000 RWF por una modificación o una cesión; el prestatario que sea una sociedad aporta además un acuerdo del consejo de administración, legitimado ante notario, que autorice el préstamo.

La inscripción tiene consecuencias para el propietario. Conforme al artículo 7, ninguna de las partes puede ejercer otros derechos sobre el bien gravado durante el plazo fijado en el contrato de hipoteca, y la guía del RDB indica que, una vez inscrita la hipoteca, el propietario no puede transmitir, vender, arrendar ni donar el bien sin la aprobación previa del prestamista. El hipotecante debe notificar al prestamista cualquier cambio que afecte al bien y al Registrar General cualquier cambio de la hipoteca (artículo 13); el prestamista solo puede modificar el tipo de interés previa notificación y en la medida en que lo permita el contrato (artículo 10); la hipoteca puede cederse a un nuevo prestatario a petición escrita del hipotecante, con la aprobación del prestamista y notificación al Registrar General (artículo 12), y son posibles las cancelaciones parciales cuando se haya reembolsado una parte suficiente de la deuda (artículo 9). Una vez reembolsada íntegramente la deuda, el prestamista presenta la renuncia en línea, la hipoteca se cancela y se levanta la prohibición cautelar (artículos 11 y 23).

Cónyuges, prelación y segundas hipotecas

Las normas ruandesas sobre el régimen económico matrimonial alcanzan a todo paquete de garantías. El artículo 5 dispone que la hipoteca sobre la **vivienda familiar** solo es válida si los documentos están firmados por el hipotecante y por el cónyuge que reside en ella, o si consta su consentimiento, e impone al prestamista la responsabilidad de averiguar si el hipotecante tiene cónyuge. Por su parte, el artículo 22 de la Ley de Tierras exige que ambos cónyuges cotitulares de un terreno aprueben cualquier transmisión, aunque uno de ellos no figure inscrito en el título. Por tanto, el prestamista que reciba una garantía de una persona física o de una sociedad familiar debería obtener sistemáticamente el consentimiento del cónyuge; la falta de una firma puede hacer que la hipoteca no sea ejecutable.

Las hipotecas tienen prelación por su orden de inscripción (artículo 8), y el propietario puede conceder segundas y ulteriores hipotecas (artículo 3). La guía del RDB añade dos aspectos prácticos: los prestamistas pueden acordar tener el mismo rango mediante un pacto pari passu, y el prestamista posterior debería obtener primero el consentimiento del prestamista de primer rango antes de prestar con la garantía del mismo bien. Dado que la búsqueda en el eMRS se hace por UPI y que la prohibición cautelar del LAIS es automática, la due diligence del prestamista debería combinar una búsqueda en el eMRS con la búsqueda del título de propiedad descrita en Inscripción, títulos y due diligence.

Ejecución: requerimiento, administrador y subasta

La ejecución es extrajudicial, a través del Registrar General. En la redacción dada por el artículo 2 de la Ley n.º 13/2010, el artículo 14 exige que el contrato de hipoteca contenga cláusulas que faculten al prestamista para gestionar, arrendar, vender o hacerse cargo del bien en caso de impago, y que especifiquen el momento, el lugar y las condiciones de la venta, así como el procedimiento. En caso de impago, el prestamista notifica por escrito al hipotecante la vía elegida, con copia al Registrar General, y la notificación se practica **30 días hábiles** antes de actuar, a contar desde el día en que el Registrar General recibe su copia. La notificación indica el importe pendiente y cómo procederá el prestamista (artículo 15).

A continuación, el prestamista puede pedir al Registrar General que nombre un **administrador**, cuyo nombramiento se hace por escrito con notificación a ambas partes (artículo 16). La retribución del administrador se pacta, pero no puede exceder del 5 % del importe recaudado (artículo 17); el administrador percibe los rendimientos del bien, paga los gastos de su gestión y aplica el saldo al préstamo (artículo 18). La venta la realiza el administrador a precio de mercado, determinado según las condiciones de mercado vigentes, mediante procedimientos de subasta (artículo 19, en su nueva redacción), y debe anunciarse (artículo 20). El comprador adquiere el bien con plenos derechos y libre de la hipoteca (artículo 20), y el prestamista tiene preferencia si su puja iguala la mejor de las demás ofertas (artículo 21). El hipotecante puede saldar la deuda en cualquier momento antes de que el prestamista y un comprador acuerden la venta (artículo 23); la guía del RDB indica que el prestatario no puede pujar él mismo en la subasta. El hipotecante que discuta el precio o el contrato puede acudir a los tribunales (artículos 19 y 24).

El producto de la venta se aplica en un orden fijo (artículo 22): en primer lugar, los intereses, rentas, impuestos, cargas u otros importes adeudados en relación con el bien; a continuación, los gastos de la venta y la retribución del administrador; después, el primer préstamo garantizado; luego, las hipotecas

posteriores por orden de prelación, y el saldo, si lo hay, corresponde al propietario. Por tanto, los atrasos del impuesto sobre bienes inmuebles se detraen del precio antes de pagar al prestamista, lo que constituye un motivo más para comprobar la situación tributaria desde el principio.

Insolvencia y expropiación

La **Ley n.º 075/2021, de 06/12/2021, relativa a la insolvencia** (Diario Oficial n.º especial, de 30/12/2021) protege en principio a los prestamistas garantizados. El artículo 12 dispone que los derechos de los acreedores garantizados y de los titulares de un derecho de retención no se suspenden por el inicio del procedimiento de insolvencia. Cuando el deudor manifiesta en su solicitud la intención de presentar un plan de reorganización, todos los créditos, incluidos los garantizados, quedan suspendidos desde la solicitud; el plan debe presentarse en un plazo de tres meses y la suspensión no puede exceder de seis meses, transcurridos los cuales, si el tribunal no ha resuelto, el acreedor garantizado puede ejecutar. El artículo 88 permite al acreedor garantizado solicitar al tribunal el levantamiento de la suspensión cuando, por ejemplo, el bien gravado pueda perder valor o deteriorarse y el acreedor no reciba compensación. La prelación y el procedimiento de reorganización se tratan en Insolvencia y reestructuración.

Si el terreno hipotecado es expropiado, el artículo 38 de la Ley n.º 32/2015, de 11/06/2015, exige que la indemnización se ingrese en la cuenta designada por el banco o la entidad financiera titular de la garantía, de modo que la posición del prestamista queda preservada (Expropiación e indemnización).

Prestamistas extranjeros y préstamos en divisas

No se ha encontrado ninguna prohibición legal de que un prestamista extranjero constituya una hipoteca ruandesa a su favor, y el prestatario residente puede contratar libremente préstamos en divisas con bancos no residentes, instituciones financieras internacionales y otros no residentes conforme al artículo 26 del Reglamento n.º 42/2022, de 13/04/2022, que regula las operaciones de cambio de divisas; los bancos registran los reembolsos a efectos de información. La inscripción en el eMRS la realiza el prestamista, por lo que un prestamista extraterritorial necesita un agente local capaz de presentarla, y el contrato de hipoteca debe contener las cláusulas de ejecución del artículo 14.

Los prestamistas ruandeses están sujetos a normas más estrictas. La **Directiva n.º 46/2026, de 08/04/2026, sobre préstamos en divisas** del National Bank of Rwanda (BNR) solo permite un préstamo en divisas a un prestatario que obtenga ingresos en divisas o esté autorizado a operar en ellas, exige que sus flujos de caja en divisas alcancen al menos el 120 % del servicio anual de la deuda y que el reembolso se haga en la moneda del préstamo, y exige que las garantías aportadas por no residentes alcancen al menos el 120 % del préstamo, o el 100 % cuando consistan en efectivo o en un aval en la misma moneda; los préstamos bancarios superiores al 20 % del capital básico requieren una declaración de no objeción del BNR, que se emite en un plazo de 10 días hábiles. Un promotor inmobiliario que cobre rentas en francos ruandeses normalmente no cumplirá los requisitos salvo que disponga de una autorización; la sociedad inmobiliaria cuyo certificado de inversión del RDB apruebe operaciones en divisas se considera autorizada conforme a la Directiva n.º 4230/2025-00042, de 17/09/2025. Los intereses pagados al extranjero soportan, por lo general, una retención en la fuente del 15 %, con excepciones para las instituciones financieras de desarrollo exentas (Préstamos del exterior y endeudamiento externo).

Promotores: autorización, incentivos y fiscalidad

El artículo 30 de la Ley n.º 10/2012, de 02/05/2012, que regula el urbanismo y la edificación en Ruanda, somete las operaciones de promoción inmobiliaria a una autorización en las condiciones que fije una Orden del Primer Ministro; la Orden del Primer Ministro n.º 114/03, de 19/06/2015, por la que se determinan las condiciones de autorización para realizar operaciones de promoción inmobiliaria, figura como vigente en la lista del Ministry of Infrastructure, aunque la guía no ha verificado su texto. Conforme a la Ley n.º 006/2021, de 05/02/2021, de promoción y facilitación de la inversión, la vivienda asequible es un sector prioritario y los inversores registrados que cumplan los requisitos y la promuevan tributan en el impuesto sobre sociedades al 15 %; la financiación hipotecaria figura entre los servicios financieros que pueden acogerse al mismo tipo, y la amortización acelerada del 50 % en el primer año para los proyectos de construcción exige una inversión de al menos 1 800 000 USD.

A la salida, la exención del impuesto sobre las ganancias de capital de la que goza un inversor registrado no se extiende a las rentas procedentes de la venta de inmuebles comerciales, y el distrito grava la venta de bienes inmuebles al 2 % del valor de venta si el vendedor de inmuebles comerciales está registrado a efectos del impuesto sobre la renta, o al 2,5 % si el vendedor no está registrado, sobre el valor que exceda de 5 000 000 RWF (artículo 17 de la Ley n.º 048/2023, de 05/09/2023). La transmisión y la inscripción del título en sí no devengan tasas. Los detalles figuran en Impuesto sobre el suelo, impuesto sobre bienes inmuebles y costes de transmisión y en Incentivos a la inversión.

Intermediarios, administradores de fincas y prevención del blanqueo de capitales

La intermediación inmobiliaria no estaba regulada a 10 de octubre de 2026. En julio de 2026, la National Land Authority (NLA), junto con la asociación de intermediarios inmobiliarios (RWAREB) y la Rwanda Housing Authority, sometió a consulta un proyecto de **reglamento de intermediación inmobiliaria y administración de fincas** que introduciría la certificación y la concesión de licencias, sanciones para los operadores sin licencia y números de referencia para los inmuebles anunciados, con el objetivo de septiembre de 2026; no se había visto en el Diario Oficial. El 28 de septiembre de 2026, la prensa informó de que el Gobierno se disponía a crear un colegio profesional para los profesionales del sector inmobiliario.

Las normas de prevención del blanqueo de capitales ya son aplicables. Los agentes inmobiliarios son sujetos obligados a comunicar conforme al artículo 8 de la **Ley n.º 001/2025, de 22/01/2025**, de prevención y sanción del blanqueo de capitales, la financiación del terrorismo y la financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva, y el artículo 15 del Reglamento n.º 002/FIC/2026, de 22/06/2026, del Financial Intelligence Centre (FIC) exige la diligencia debida con respecto al cliente en todas las operaciones inmobiliarias, tanto respecto del comprador como del vendedor. Las operaciones sospechosas deben comunicarse al FIC en un plazo de 24 horas, y los registros deben conservarse durante 10 años. El comprador extranjero debería contar con que los agentes, los notarios y los bancos le pidan el origen de los fondos y los titulares reales de un comprador que sea una sociedad (Prevención del blanqueo y cumplimiento de sanciones).

Fondos de inversión inmobiliaria (REIT) y otros fondos

La inversión inmobiliaria colectiva está regulada por la Capital Market Authority (CMA). Sus **Directrices n.º 21, de 05/07/2016**, que regulan los fondos de inversión inmobiliaria de promoción (D-REIT), publicadas en el Diario Oficial n.º 34bis, de 22/08/2016, permiten ofrecer los REIT de promoción únicamente a inversores profesionales, con un lote mínimo de inversión de 50 millones de RWF, un capital de al menos mil millones de RWF, al menos siete inversores y un capital flotante del 25 %; al menos el 30 % de los activos debe estar en promoción en el plazo de un año, el endeudamiento está limitado al 60 % de los activos (75 % durante seis meses con aprobación) y los inmuebles en arrendamiento deben tener al menos 25 años de plazo por transcurrir. Las instituciones de inversión colectiva en general se rigen por la Ley n.º 062/2021, de 14/10/2021. La guía no ha verificado normas específicas para los REIT de rentas ni el tratamiento fiscal de los REIT; las estructuras de fondos y los incentivos del Kigali International Financial Centre (KIFC) se analizan en Mercados de capitales, financiación de proyectos y fondos.

Garantías sobre inmuebles ruandeses: las cifras

Concepto	Norma	Fuente
Qué puede hipotecarse	Cualquier derecho sobre un bien inmueble, incluidos la propiedad, el arrendamiento y el subarriendo	Ley n.º 10/2009, arts. 2-3
Validez	Desde su inscripción en el registro de hipotecas del Registrar General	Ley n.º 10/2009, art. 4
Inscripción	En línea en el eMRS, por el prestamista; hasta 24 horas; 20 000 RWF por una nueva inscripción y 10 000 RWF por una modificación o una cesión	Guía de hipotecas del RDB
Vivienda familiar	Firma del hipotecante y del cónyuge residente, o prueba de su consentimiento	Ley n.º 10/2009, art. 5
Prelación	Orden de inscripción	Ley n.º 10/2009, art. 8
Requerimiento por impago	30 días hábiles desde la recepción de la copia por el Registrar General	Ley n.º 13/2010, art. 2 (nuevo art. 14)
Retribución del administrador	Pactada, con un máximo del 5 % de los importes recaudados	Ley n.º 10/2009, art. 17
Venta	A precio de mercado, mediante subasta, con anuncio previo	Ley n.º 10/2009, arts. 19-20, en su versión modificada
Orden de pago	Impuestos y cargas; gastos y administrador; primer préstamo; hipotecas posteriores; saldo al propietario	Ley n.º 10/2009, art. 22
Suspensión concursal	Ninguna para los créditos garantizados, salvo solicitud de reorganización: plan en un plazo de 3 meses y suspensión de 6 meses como máximo	Ley n.º 075/2021, art. 12

Concepto	Norma	Fuente
Préstamos en divisas de prestamistas ruandeses	Flujos de caja en divisas de al menos el 120 % del servicio de la deuda; garantías de no residentes de al menos el 120 %	Directiva n.º 46/2026
Tasas del registro de garantías mobiliarias	20 000 RWF por la inscripción; 10 000 RWF por la modificación o la cesión; 1000 RWF por la cancelación	Tarifa del RDB; Ley n.º 34/2013

Constitución y ejecución de una hipoteca sobre un inmueble ruandés

1. **Comprobación**

   Busque el inmueble por su UPI en el eMRS para detectar hipotecas existentes y en el registro de tierras para comprobar el título, las prohibiciones cautelares y el plazo restante del arrendamiento; compruebe la situación del impuesto sobre bienes inmuebles y del impuesto sobre el suelo.

2. **Consentimientos**

   Identifique al propietario, a los posibles cotitulares y cónyuges (artículo 5 de la Ley n.º 10/2009; artículo 22 de la Ley de Tierras), a cualquier prestamista de primer rango y, en el caso de tierras del Estado arrendadas para una inversión estratégica, las condiciones del acuerdo del inversor con el Estado.

3. **Documentar**

   Firme un contrato de hipoteca que contenga las cláusulas del artículo 14 sobre gestión, arrendamiento, venta y toma de posesión, y sobre el momento, el lugar y las condiciones de la venta; obtenga una valoración certificada y, en el caso de una sociedad, un acuerdo del consejo de administración legitimado ante notario.

4. **Inscribir**

   Presente en el eMRS el extracto legitimado ante notario, la valoración, el contrato y la tasa; el certificado se expide por correo electrónico y el LAIS anota una prohibición cautelar (caveat). Sin inscripción, la hipoteca no es válida.

5. **Requerimiento por impago**

   En caso de impago, notifique por escrito la vía de ejecución elegida, con copia al Registrar General, y espere 30 días hábiles desde la recepción por el Registrar General.

6. **Administrador y subasta**

   Solicite al Registrar General que nombre un administrador; el administrador anuncia la venta y vende el bien en subasta a precio de mercado conforme a las instrucciones del Registrar General.

7. **Distribuir y cancelar**

   Aplique el producto de la venta en el orden del artículo 22, devuelva el saldo, si lo hay, al propietario y cancele la hipoteca para que el comprador adquiera un título libre de cargas.

EJEMPLO PRÁCTICO

Ejecución de un préstamo para promoción sobre un edificio de oficinas en Kigali

Un banco ruandés prestó 2 000 000 000 RWF a un promotor, con la garantía de una hipoteca de primer rango sobre el arrendamiento enfitéutico del promotor sobre una parcela de Kigali y el edificio de oficinas construido en ella; un segundo prestamista es titular de una segunda hipoteca por 200 000 000 RWF. El promotor incurre en impago. Todas las cifras son ilustrativas.

Notificación	El banco notifica el requerimiento optando por la venta, con copia al Registrar General, que la recibe el 2 de marzo; el banco puede actuar transcurridos 30 días hábiles.
Administrador	El Registrar General nombra un administrador; la retribución pactada es el máximo del 5 % del importe recaudado.
Subasta	El inmueble se anuncia y se vende en subasta por 2 600 000 000 RWF; el promotor no saldó la deuda antes de que se acordara la venta.
1. Impuestos y cargas	Atrasos del impuesto sobre bienes inmuebles: 30 000 000 RWF.
2. Gastos y administrador	Gastos de la subasta: 20 000 000 RWF; administrador: 5 % x 2 600 000 000 RWF = 130 000 000 RWF.
3. Primera hipoteca	Principal e intereses pendientes: 2 150 000 000 RWF.
4. Segunda hipoteca	200 000 000 RWF, pagados íntegramente.
5. Saldo al propietario	2 600 000 000 RWF - 30 000 000 - 150 000 000 - 2 150 000 000 - 200 000 000 = 70 000 000 RWF.

Si el préstamo hubiera sido en dólares estadounidenses y de un banco ruandés, la Directiva n.º 46/2026 habría exigido que el promotor obtuviera ingresos en divisas o estuviera autorizado a operar en ellas, con flujos de caja que cubrieran el 120 % del servicio de la deuda.

El comprador adquiere el arrendamiento libre de ambas hipotecas, pero sujeto al plazo restante del arrendamiento y a las condiciones de uso asociadas a él.

Preguntas de los inversores

¿Dónde se inscribe en Ruanda una hipoteca sobre un terreno?

En la Office of the Registrar General del Rwanda Development Board, en línea a través del Electronic Mortgage Registration System (eMRS). El artículo 4 de la Ley n.º 10/2009 dispone que la hipoteca solo es válida una vez inscrita en ese registro; el eMRS está conectado con el sistema de información de tierras, que anota automáticamente una prohibición cautelar (caveat) en el título de propiedad.

¿Puede hipotecarse en Ruanda un derecho de arrendamiento?

Sí. La Ley n.º 10/2009 define el derecho sobre la tierra como cualquier derecho sobre un bien inmueble, incluidos la propiedad, el arrendamiento y el subarriendo, por lo que un arrendamiento enfitéutico puede hipotecarse. El arrendatario estratégico de tierras del Estado puede hipotecar el terreno, pero el comprador debe mantener su uso de inversión, mientras que el concesionario solo puede hipotecar sus derechos sobre los bienes situados en el terreno.

¿Cómo ejecuta un banco una hipoteca en Ruanda?

Por vía extrajudicial. El prestamista notifica por escrito la vía de ejecución elegida, con copia al Registrar General, y espera 30 días hábiles; a continuación, el Registrar General nombra un administrador, retribuido con un máximo del 5 % de lo recaudado, que vende el bien a precio de mercado en subasta pública y paga los impuestos, los gastos y a los prestamistas en el orden fijado por el artículo 22.

¿Es necesario en Ruanda el consentimiento del cónyuge para constituir una hipoteca?

En el caso de la vivienda familiar, sí: el artículo 5 de la Ley n.º 10/2009 dispone que la hipoteca solo es válida si la firman el hipotecante y el cónyuge que reside en ella, o si consta su consentimiento, y el prestamista debe comprobar si existe un cónyuge. Las tierras en cotitularidad también requieren la aprobación de ambos cónyuges conforme al artículo 22 de la Ley de Tierras.

¿Puede un banco extranjero tomar garantías sobre inmuebles ruandeses?

No se ha encontrado ninguna prohibición legal, y los prestatarios residentes pueden endeudarse libremente en divisas con no residentes. El prestamista extranjero debe inscribir la hipoteca en el eMRS, normalmente a través de un agente local, e incluir las cláusulas de ejecución que exige el artículo 14. Los préstamos en divisas de los prestamistas ruandeses están restringidos por la Directiva n.º 46/2026.

¿Están regulados en Ruanda los agentes inmobiliarios?

Todavía no mediante un régimen de licencias: en julio de 2026 se sometió a consulta un proyecto de reglamento de intermediación inmobiliaria y administración de fincas. No obstante, los agentes son sujetos obligados a comunicar conforme a la ley de prevención del blanqueo de capitales de 2025, y deben aplicar la diligencia debida tanto al comprador como al vendedor en toda operación inmobiliaria y comunicar las operaciones sospechosas en un plazo de 24 horas.

PERSPECTIVAS PARA 2027

- La adopción del reglamento de intermediación inmobiliaria y administración de fincas sometido a consulta en julio de 2026, que exigiría que los intermediarios y los administradores de fincas estén certificados y dispongan de licencia, y asignaría números de referencia a los inmuebles anunciados.
- La creación de un colegio profesional para los profesionales del sector inmobiliario, que según se informó el 28 de septiembre de 2026 estaba preparando el Gobierno.
- El proyecto de Capital Market Business Bill de agosto de 2025, que sustituiría a la Ley n.º 01/2011, que regula el mercado de capitales, y podría afectar a la forma en que se ofrecen los REIT y otros fondos inmobiliarios.
- Nuevos instrumentos del BNR al amparo de la Ley n.º 033/2026, de 24/07/2026, que pueden revisar las normas sobre préstamos en divisas y sobre autorizaciones que afectan a la financiación de los promotores.

Términos que encontrará en los documentos

Inglés	Kinyarwanda	Francés	Significado
Mortgage	*ubugwate*	*hypothèque*	Garantía sobre un bien inmueble, válida desde su inscripción en el registro del Registrar General (Ley n.º 10/2009).
Mortgagee	—	*créancier hypothécaire*	El prestamista titular de la hipoteca, que puede ejecutarla en caso de impago.
Receiver	—	*administrateur d'hypothèque*	La persona que nombra el Registrar General para gestionar y vender el bien hipotecado, retribuida con un máximo del 5 % de lo recaudado (artículos 16 a 19 de la Ley n.º 10/2009).
Registrar General	*Umwanditsi Mukuru*	*Registraire Général*	El funcionario del RDB que lleva el registro de sociedades y el registro de hipotecas.
Caveat	*itambamira*	*opposition*	Anotación en el registro de tierras que impide realizar operaciones sin el consentimiento de su titular; el eMRS la genera cuando se inscribe una hipoteca.
Secured creditor	*uberewemo umwenda ufite ingwate*	*créancier garanti*	Acreedor titular de una garantía, cuyo crédito no queda suspendido por la insolvencia salvo durante una solicitud de reorganización (Ley n.º 075/2021).

Inglés	Kinyarwanda	Francés	Significado
Real estate development	—	*promotion immobilière*	Urbanización de parcelas y construcción de edificios para terceros, sujeta a autorización conforme al artículo 30 de la Ley n.º 10/2012.
Emphyteutic lease	*ubukode burambye*	*bail emphytéotique*	El arrendamiento de larga duración otorgado por el Estado que constituye la garantía habitual de los préstamos inmobiliarios en Ruanda.

INVERSOR EXTRANJERO FRENTE A INVERSOR RUANDÉS

La ley de hipotecas no distingue por nacionalidad: una sociedad ruandesa de capital extranjero, un prestamista extranjero y un banco ruandés utilizan la misma inscripción en el eMRS, las mismas reglas de prelación y la misma administración y subasta. Las diferencias proceden de otras normas. La garantía de un prestatario extranjero es casi siempre un arrendamiento enfitéutico, cuyo plazo restante y cuya renovación (una solicitud por escrito al menos 90 días antes de su vencimiento) limitan lo que un banco está dispuesto a prestar; un ruandés puede ser titular en plena propiedad (freehold). Los préstamos en divisas de los prestamistas ruandeses están restringidos por la Directiva n.º 46/2026, que exige garantías del 120 % a los no residentes, y un prestamista extraterritorial necesita un agente local para inscribir y ejecutar. El nacional de la Comunidad de África Oriental (EAC) o del COMESA es extranjero a efectos de la Ley de Tierras, aunque el artículo 2 del Código de Inversiones no lo califique de inversor extranjero, por lo que su garantía también es un arrendamiento.

PUNTOS DE ATENCIÓN

- Hipotecas no inscritas: el artículo 4 hace de la inscripción una condición de validez, y una carga no inscrita no puede ejecutarse.
- La falta del consentimiento del cónyuge sobre la vivienda familiar o sobre tierras en cotitularidad, que puede privar de eficacia a la garantía.
- Contratos de hipoteca sin las cláusulas del artículo 14 sobre gestión, arrendamiento, venta y toma de posesión, y sobre las condiciones de la venta, que la Ley n.º 13/2010 hizo obligatorias.
- Computar el plazo de 30 días del requerimiento en días naturales, o desde la notificación al prestatario en lugar de desde la recepción por el Registrar General.
- Garantías sobre una concesión estratégica, en la que solo pueden hipotecarse los derechos sobre los bienes situados en el terreno, y no el terreno.
- Préstamos en dólares de prestamistas ruandeses a promotores con ingresos en francos, que la Directiva n.º 46/2026 no permite sin autorización.

FUENTES OFICIALES

- RwandaLII: Ley n.º 10/2009, de 14/05/2009, sobre hipotecas, y Ley n.º 13/2010, de 07/05/2010, que la modifica y completa — https://rwandalii.org/akn/rw/act/law/2009/10/eng@2009-05-15
- Rwanda Development Board: The Mortgage Law Simplified (inscripción en el eMRS, tasas y ejecución) — https://rdb.rw/wp-content/uploads/2018/02/Booklet-Mortgage.pdf
- Rwanda Development Board, Office of the Registrar General: garantías mobiliarias, tarifas de tasas — https://org.rdb.rw/security-interests-in-movable-property/fee-tariffs/
- National Bank of Rwanda: Directiva n.º 46/2026, de 08/04/2026, sobre préstamos en divisas, y normativa cambiaria — https://www.bnr.rw
- Capital Market Authority: Directrices n.º 21, de 05/07/2016, que regulan los fondos de inversión inmobiliaria (Real Estate Investment Trusts) de promoción — https://www.cma.rw/fileadmin/user_upload/Guidelines_governing_the_development_of_real_estate_investment_trust.pdf
- Official Gazette (Diario Oficial) n.º especial, de 10/06/2021: Ley n.º 27/2021, de 10/06/2021, que regula las tierras, artículos 11, 12 y 21 (copia alojada por la REMA) — https://www.rema.gov.rw/fileadmin/user_upload/REMA/Publications/Laws_and_Regulations/Laws/5-Land_Law_2021.pdf