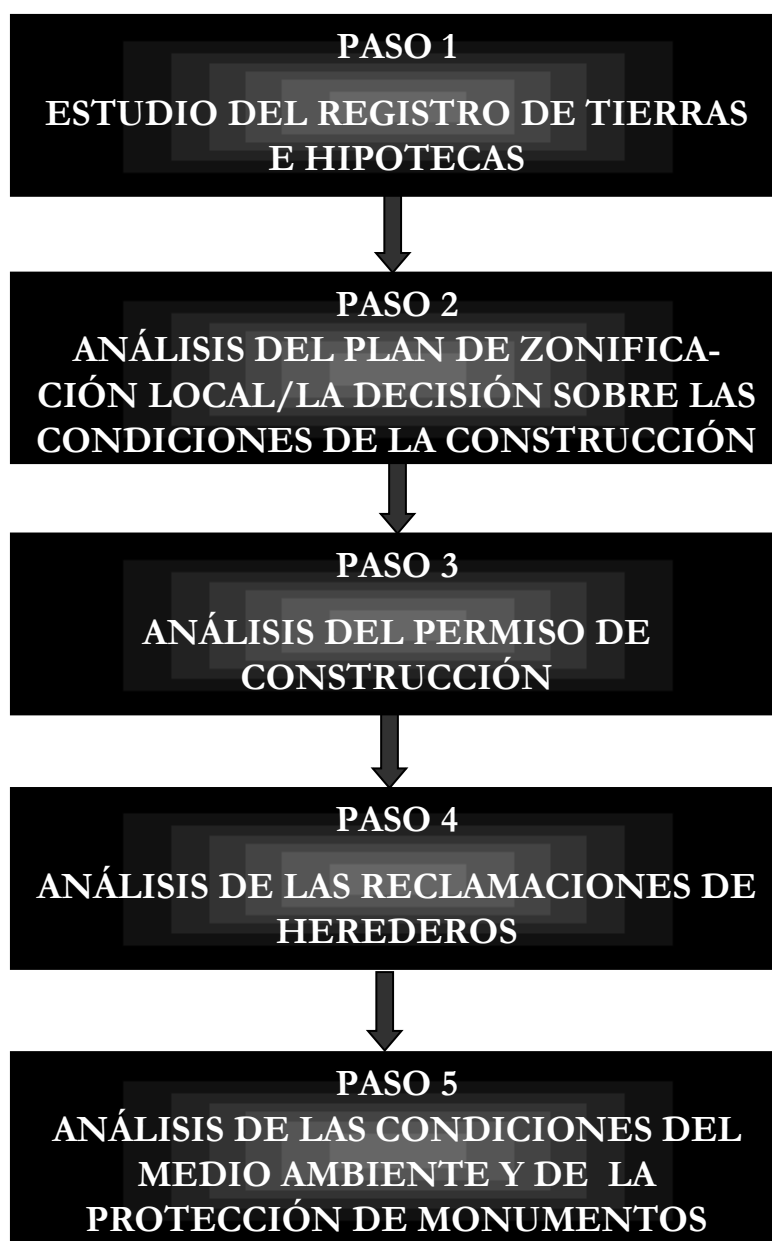


¿A qué debe prestar su atención un inversor que quiere comprar un bien inmueble en Varsovia?

Cada inversor que planea comprar un bien inmueble para empezar una inversión, antes de tomar una decisión sobre la compra, debe examinar el estado legal de este bien inmueble y la posibilidad de construir la inversión planificada.

En esta publicación presentamos los pasos necesarios para determinar si un bien inmueble que nos interesa, permitirá realizar nuestra inversión. Presentamos también posibles riesgos y la manera de evitarlos o minimizarlos.



Brevells Cekierya sp. k.

Radna 12 lok. 5
00-341 Warszawa

Tel. 22 253 73 24
Fax 22 427 52 99

www.brevells.pl
kancelaria@brevells.pl

Sąd Rejonowy dla m. st.
Warszawy w Warszawie
XII Wydział KRS
KRS 0000686419
NIP 7010704255

El registro de tierras e hipotecas¹

es la mayor fuente de información sobre los bienes inmuebles. Además de la información que podemos obtener de leer el contenido de este registro, disponible para todos, también vale la pena examinar los documentos que se adjuntan al registro. Estudio de estos documentos esta posible después de demostrar un interes legal o con un poder del propietario del bien inmueble. El acceso a estos documentos puede también obtener un bufete de abogados, que puede preparar “due diligence” del bien inmueble que nos interesa.



| <u>Sección I:</u> <u>Designación del bien inmueble</u> | <u>Sección II:</u> <u>Propiedad</u> | <u>Sección III:</u> <u>Derechos, Reclamaciones y Restricciones</u> | <u>Sección IV:</u> <u>Hipoteca</u> |
|---|--|--|---|
| <p>Sección I del registro de tierras e hipoteca contiene, entre otros, la siguiente información sobre un bien inmueble:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ubicación del bien inmueble (su dirección, numero de parcela) ▪ área del bien inmueble ▪ tipo de parcela (por ejemplo si es una parcela agrícola, industrial o residencial) ▪ unos edificios ubicados en el bien inmueble (su tipo, área, número de pisos) | <p>Sección II del registro de tierras e hipotecas contiene información sobre los propietarios actuales e históricos del bien inmueble. Además, si el Tesoro del Estado o una unidad de autogobierno territorial es el propietario del bien inmueble, sección II puede también contener la información sobre posibles usuarios eternos.</p> | <p>En la Sección III del registro de tierras e hipotecas se encuentra, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la información sobre contratos relacionados con el bien inmueble, por ejemplo, contrato de alquiler o contrato preliminar de venta ▪ procedimientos judiciales que están pendientes y que pueden afectar el estado legal del bien inmueble. | <p>En la última Sección del registro de tierras e hipotecas titulado Hipoteca, hay información sobre las hipotecas establecidas en el bien inmueble. Pueden estar tanto hipotecas contractuales como obligatorias. Además, hay información sobre las deudas (por ejemplo, el préstamo hipotecario), sobre los acreedores hipotecarios (por ejemplo, el banco) y sobre la cuota de deudas.</p> |

¹ Fuente de la foto: <https://pixabay.com/pl/archiwum-pola-dokumenty-foldery-1850170/>

El plan de zonificación local define el propósito, las condiciones de desarrollo de la tierra y de las construcciones. Por lo tanto, el siguiente paso está un estudio si el bien inmueble que nos interesa está cubierto por un plan de zonificación local o si un plan está siendo diseñado.

En Varsovia cada año un área mas grande está cubierta por el plan de zonificación local. Se puede encontrar la información detallada sobre este tema en el sitio web de la Oficina de la Ciudad Metropolitana de Varsovia, donde se publican todos planes actuales y planificados.

Después de determinar si en el terreno que nos interesa hay un plan o si se planea adoptar un plan, es necesario verificar el propósito del bien inmueble que nos interesa en este plan. Por ejemplo si es una área de edificios residenciales, comercia-

les, unas áreas verdes o de recreación.

Si resulta que el bien inmueble que queremos comprar tiene un propósito diferente de lo que estamos planeando, es posible presentar una solicitud de modificación del plan.

En cambio, si el plan está en la etapa de planificación, hay oportunidad de preparar comentarios al proyecto del plan porque todos que cuestionan el proyecto de plan tienen derecho a hacer unos comentarios.

Un bufete de abogados puede preparar la solicitud de modificación del plan, así como preparar los comentarios al proyecto del plan.

La decisión sobre las condiciones de construcción es un documento obligatorio antes de obtener un permiso de construcción, si no hay un plan de zonificación local vigente.

Muy frecuentemente un vendedor o un propietario del bien inmueble ya tiene tal decisión (o también un permiso de construcción). Hay que analizar estos documentos y decidir si pueden estar útiles para nuestra inversión.

Si resulta que estos documentos pueden estar útiles no tenemos que solicitar nuevas decisiones o permisos (que dura mucho tiempo), porque estas decisiones pueden estar transferidas⁴.



Brevells Cekiera sp. k.

Radna 12 lok. 5
00-341 Warszawa

Tel. 22 253 73 24
Fax 22 427 52 99

www.brevells.pl
kancelaria@brevells.pl

Sąd Rejonowy dla m.st.
Warszawy w Warszawie
XII Wydział KRS
KRS 0000686419
NIP 7010704255

⁴ Fuente de la foto: <https://pixabay.com/pl/noc-city-zdj%C4%99cie-satelitarne-1149700/>

Las reclamaciones de herederos. En el caso de los bienes inmuebles ubicados en Varsovia, hay que recordar que después de la segunda guerra mundial El Decreto de Bierut fue promulgado sobre la base del cual todos los bienes inmuebles ubicados en Varsovia antes de la guerra, se convirtieron en la propiedad de la ciudad de Varsovia².

Actualmente muchos herederos de antiguos propietarios de estos bienes inmuebles demandan devolviendo de estos bienes inmuebles o la compensación.



Antes de decidir sobre la compra del bien inmueble, vale la pena examinar si han sido demandado algunas reclamaciones.

Las condiciones del medio ambiente son otra área que debe estar investigada antes de tomar la decisión sobre la compra del bien inmueble³.



Es posible que el bien inmueble que nos interesa esta sujeto a disposiciones detalladas relativas a la protección del medio ambiente, por ejemplo, a la emisión de las sustancias nocivas o al almacenamiento de residuos.

Además, el bien inmueble también puede estar ubicado en el área del paisaje protegido. Por lo tanto la realización de la inversión planificada puede ser imposible.

La protección de los monumentos es también un aspecto legal importante que hay que determinar antes de tomar la decisión sobre la compra del bien inmueble y luego antes de la realización de una inversión planificada.

Si el bien inmueble o el área en la que está ubicado, están sujetos a la protección del conservador, en muchos casos se requiere el consentimiento del conservador antes del comienzo de la inversión. Además, en muchos casos, se requiere que el inversor realice una investigación arqueológica, que es bastante costosa y su resultado puede también afectar a la posibilidad de la realización de la inversión planificada⁵.



Brevells Cekiara sp. k.

Radna 12 lok. 5
00-341 Warszawa

Tel. 22 253 73 24
Fax 22 427 52 99

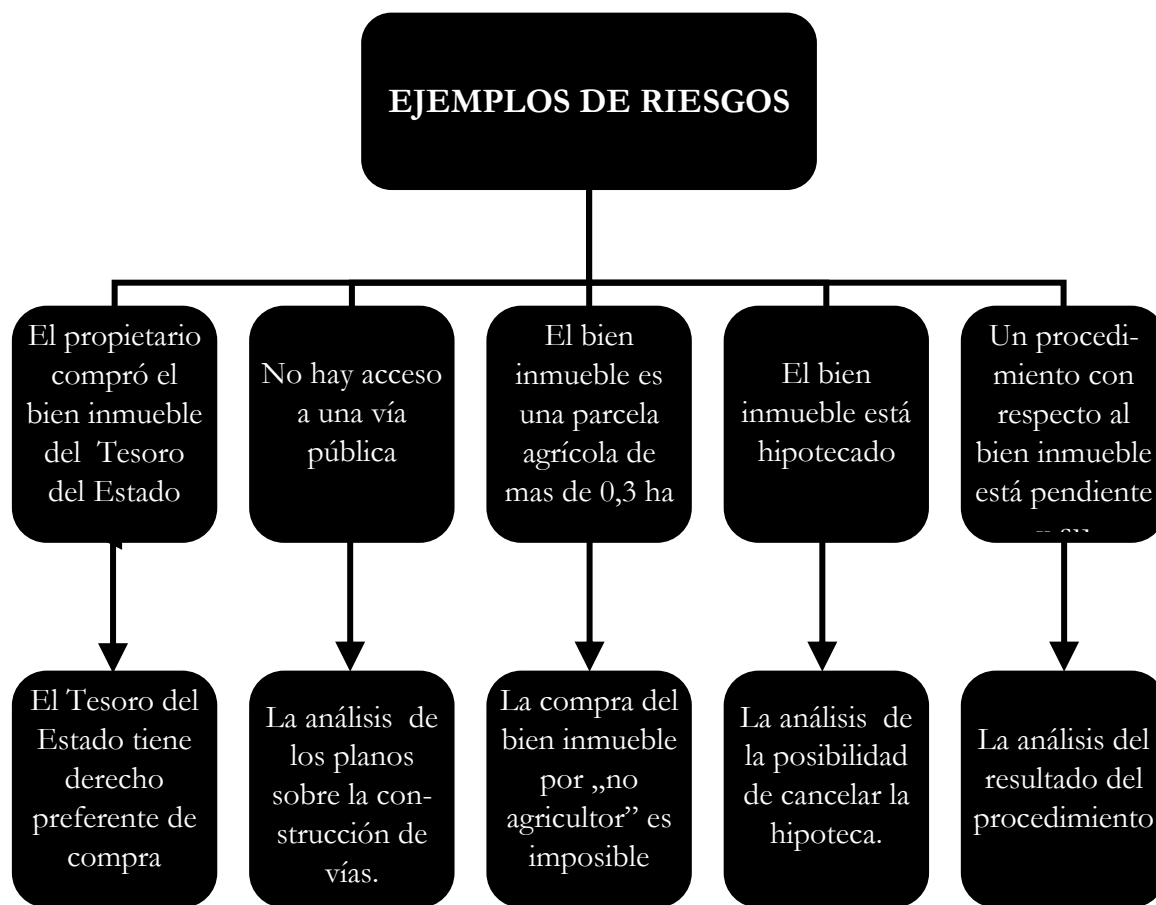
www.brevells.pl
kancelaria@brevells.pl

Sąd Rejonowy dla m. st.
Warszawy w Warszawie
XII Wydział KRS
KRS 0000686419
NIP 7010704255

² Fuente de la foto: <https://pixabay.com/pl/polska-warszawa-stare-miasto-910490/>

³ Fuente de la foto: <https://pixabay.com/pl/elektrowni-opalanych-w%C4%99giel-energii-3767893/>

⁵ Fuente de la foto: <https://pixabay.com/pl/stare-drzwi-zdobione-otwiera%C4%87-wrota-3505413/>



Los problemas descritos en este informe son solo una información básica que debe determinarse antes de tomar una decisión sobre la compra del bien inmueble. Un bufete de abogados puede preparar la debida due diligence profesional del bien inmueble, en la cual se analizarán todos los datos relevantes desde el punto de vista del estado legal del bien inmueble y la inversión planificada.

Si Ustedes tienes algunas preguntas, contacta con nosotros:
Brevells Cekiera Sp. k.
 calle Radna 12 loc. 5
 00-341 Varsovia
 tel. (22) 253 73 24
 email: kancelaria@brevells.pl

BREVELLS

Brevells Cekiera sp. k.

Radna 12 lok. 5
 00-341 Warszawa

Tel. 22 253 73 24
 Fax 22 427 52 99

www.brevells.pl
kancelaria@brevells.pl

Sąd Rejonowy dla m. st.
 Warszawy w Warszawie
 XII Wydział KRS
 KRS 0000686419
 NIP 7010704255