

8. ESTRATEGIA LEGAL

8.1. ASPECTOS LEGALES

Cada proyecto debe cumplir con las obligaciones legales correspondientes según la magnitud y las exigencias que se requieran por parte de las entidades correspondientes para su legalización.

En este caso, se ha dividido las necesidades en tres etapas:

ETAPA	CONCEPTO	ESTADO			OBSERVACIONES
		NO INICIA	EN PROCESO	CONCLUIDO	
ETAPA PRELIMINAR	Conformación del Fideicomiso Cumbres del Moral			X	Fideicomiso con duración de tres años.
	Contratos privados con cada profesional			X	
	Obtención de permisos municipales			X	Incluye Cuerpo de Bomberos, Dirección de Territorio y Vivienda, Dirección de Medio Ambiente,
	Preventas		X		Continúa el proceso de ventas hasta la última entrega del proyecto
	Firma de documentos de reserva		X		Continúa según las ventas
	Elaboración de promesas de compra - venta		X		Continúa según las ventas
ETAPA DE EJECUCIÓN	Obtención de licencia de construcción			X	
	Pago de garantías			X	
	Permisos e informes de las entidades correspondientes		X		En proceso la segunda etapa, primera etapa concluido
	Contratos con proveedores		X		Continúan según el proceso de construcción
	Contratación de seguros todo riesgo para la obra y el personal			X	
ETAPA DE CIERRE	Escriturización	X			Empezarán antes de la entrega del inmueble
	Trasposos de hipotecas a entidades bancarias	X			Junto con la escriturización
	Liquidación del proyecto	X			
	Liquidación de contratos con proveedores y profesionales	X			
	Certificado de Habitabilidad	X			
	Declaratoria de Propiedad Horizontal	X			

TABLA 8.1: ASPECTOS LEGALES DEL PROYECTO
ELABORACIÓN: propia

8.1.1. ETAPA PRELIMINAR:

- Conformación del fideicomiso, por acuerdo de las partes involucradas.
- Contratos privados con los profesionales de cada especialización, donde se establecen honorarios, plazos, condiciones y responsabilidades de cada parte.
- Obtención de permisos municipales, registro de planos arquitectónicos y permisos de trabajos varios.

- Preventas, firma de documento de reserva entre el comprador y la empresa, donde se especifica las características de la vivienda (unidad a reservar, área, forma de pago, abono, etc.)
- Una vez establecida la reserva, se procede a la elaboración de la promesa de compra – venta entre el comprador y la empresa.

8.1.2. ETAPA DE EJECUCIÓN:

- Licencia de construcción otorgada por el Ilustre Municipio de Quito.
- Pago de garantías.
- Permisos e informes de las entidades correspondientes.
- Contratos con proveedores, donde se especifique cantidades, precios, forma de pago, lugar y forma de entrega, plazos, etc.
- Contratación de seguros de protección todo riesgo tanto para la obra como para el personal.

8.1.3. ETAPA DE CIERRE:

- Escrituración de cada unidad entregada.
- Traspaso de hipoteca a los bancos correspondientes.
- Liquidación del proyecto.
- Liquidación de contratos con proveedores y profesionales.
- Obtención del certificado de Habitabilidad y Declaratoria de Propiedad Horizontal.

8.2. EQUIPO DE TRABAJO / GRUPO PROMOTOR

Las partes involucradas buscan un fin en común, por lo tanto es necesario establecer las principales características, responsabilidades, beneficios y riesgos, que deben tener un responsable y un beneficiario. Así, se ha llegado al acuerdo que la asociación deberá estar respaldada por un fideicomiso para la administración global de los fondos e inversiones.

- Propietario del terreno: *Naranjo & Ordoñez Constructora e Inmobiliaria.*
- Promotor inversionista: *Naranjo & Ordoñez Constructora e Inmobiliaria.*
- Promotor constructor: *GEM Constructores, Ing. Carlos Elizalde.*
- Diseño Arquitectónico: *Cifuentes Arquitectura.*

8.3. FIDEICOMISO MERCANTIL

El fin del Fideicomiso Mercantil es velar por los intereses de las partes involucradas, las que deben estar en mutuo acuerdo para la conformación del mismo. Así, el Fideicomiso Mercantil será el encargado de administrar todos los fondos que provengan ya sea de ventas, aportes de promotores o de la línea de crédito.

Para el proyecto se creó el **Fideicomiso Cumbres del Moral**, administrado por la Compañía Stanford Trust Company Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., la misma que ha sido elegida por la trayectoria de esta en el mercado.

8.3.1. PARTICIPANTES DEL FIDEICOMISO CUMBRES DEL MORAL

- Constituyentes: propietario del terreno / promotores
- Fiduciaria: Stanford Trust Company Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
- Beneficiarios principales: propietario del terreno, promotor y terceros.
- Beneficiarios acreedores: quien otorga la línea de crédito (entidad bancaria).

8.4. PRESUPUESTO DE GASTOS LEGALES

El presupuesto determinado para los gastos legales del proyecto se divide de la siguiente manera:

- GASTOS LEGALES: *US\$34.095*
- GASTOS FIDUCIARIOS: *US\$80.420*

En total, según el presupuesto del proyecto, será necesario destinar **US\$114.515** para todos los gastos legales y fiduciarios.

8.5. ASPECTOS TRIBUTARIOS

Los impuestos que afectan al proyecto son:

- 12% IVA: en la adquisición de productos debe pagar este impuesto.
- 15% de las utilidades netas: para los empleados de la empresa.
- 25% de las utilidades netas: después del 15% de los empleados, para el pago del impuesto a la Renta.
- La Patente: impuesto que lo calcula el Municipio de Quito cada año.