

CAPÍTULO NUEVE
ASPECTOS LEGALES

OBJETIVO

El objetivo de este capítulo es detallar todos los aspectos legales, documentación, trámites y permisos municipales que requieren tomarse en cuenta en cada una de las fases del proyecto para la correcta planificación y ejecución del proyecto.

9.1 FIGURA LEGAL

Para la legalización y ejecución del proyecto, los promotores asociados tomaron la decisión de contratar a una fiduciaria y nombrar al Fideicomiso Mercantil Constec como el representante legal del Proyecto "Edificio Orellana 500". Como constituyentes están los promotores asociados que transfieren el dominio de todos los bienes al patrimonio autónomo. Como beneficiarios esta la Fiduciaria quien adquiere el dominio de los bienes del proyecto.

El objetivo de esta contratación es que la administración de los fondos del proyecto con experiencia y prudencia para el fiel cumplimiento de los objetivos del contrato, que es la ejecución exitosa del proyecto. Además es importante la representación legal del fideicomiso como propietario del terreno, del proyecto en toda la documentación legal del mismo.

9.2 DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

FASE DE INICIACIÓN.

- Documentación legal de la adquisición del terreno, promesa de compra-venta y escrituración definitiva de la adquisición.
- Documentación del terreno, Documento del registro de la propiedad, Informe de Regulación Metropolitana (IRM) y Pagos Actualizados del impuesto Predial.

FASE DE PLANIFICACIÓN.

- Solicitud de Registro Municipal del Proyecto del proyecto arquitectónico con las firmas del propietario y el arquitecto responsable.
- Acta de Registro Municipal del Proyecto Arquitectónico.
- Aprobación y Visto Bueno por parte del Cuerpo de Bomberos de Quito.
- Solicitud de la Licencia de Construcción con las firmas del propietario y el constructor profesional responsable.
- Licencia de Construcción.
- Pago de las garantías por la construcción adecuada en función de las normas municipales.

FASE DE EJECUCIÓN

- Solicitud de Permiso de Trabajos Varios para las excavaciones.
- Permiso de colación del cerramiento provisional y uso de veredas.
- Permiso acceso a la red pública de agua.
- Permiso de acceso a la acometida eléctrica.
- Contratación legalizada de todos las empresas consultoras, proveedores.
- Contratación registrada en el Ministerio de Trabajo de todo el personal.
- Solicitud de Registro Municipal del Proyecto del Proyecto Modificadorio con las firmas del propietario y el arquitecto responsable.
- Acta de Registro Municipal del Proyecto del Proyecto Modificatorios.
- Actualización de la Licencia de construcción y garantías.
- 3 informes de las Inspecciones de control realizadas durante la ejecución.

FASE DE COMERCIALIZACIÓN

- Contratación notarizada de las empresas inmobiliarias y de publicidad.
- Promesas de Compra- Venta con los compradores.

FASE DE CIERRE Y ENTREGA

- Solicitud del Permiso de Habitabilidad.
- Solicitud de Registro Municipal del Proyecto con la documentación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal con las firmas del propietario y el arquitecto responsable.
- Escrituración final de la compra- venta.
- Registro final de la entrega de bien- inmueble.