

GeoUrbani: Sistema de Líneas de Gestión para Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Grandes Proyectos

Dirección General de Desarrollo Urbano de Irapuato

Resumen:

GeoUrbani <https://urbani.siterra.com/>

Es una plataforma que permite centralizar y simplificar las líneas de gestión de los fraccionamientos, desarrollos en condominio y grandes proyectos en un solo sistema; con esto se agilizan los trámites para mejorar, transformar e impulsar los proyectos de los desarrolladores e inversionistas de grandes proyectos en el Municipio de Irapuato, Guanajuato al realizar los trámites de forma más fácil y ágil las 24/7, los 365 días al año, en cualquier momento y parte del mundo, contando con información inmediata respecto a su gestión, que establece plazos máximos que reducen de 397 días hábiles a 155 días hábiles con plazos máximos de resolución.

En la plataforma se crea un expediente único a través de la carpeta legal, que concentra la documentación solicitada por las 9 dependencias centralizadas y descentralizadas involucradas en el proceso, la cual puede ser consultada en cualquier momento y con esto se evita el traslado a estas dependencias y que puedan tramitar en un solo canal la gestión de su proyecto; con asesorías virtuales y presenciales se dará el acompañamiento de forma personalizada con gerentes de proyecto y dictaminadores multifuncionales, de inicio y hasta el fin del proceso, además de brindar una atención personalizada a cada empresa, y a su vez, se mejora los tiempos de atención, gestión, reduciéndose en un 60 % el tiempo de respuesta a las solicitudes y se disminuye el uso de papel, contribuyendo con esto a la promoción del cuidado del medio ambiente.

Objetivo:

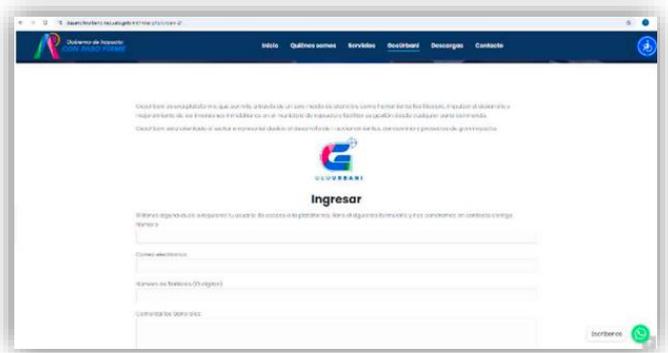
Que los desarrolladores de fraccionamientos, desarrollos en condominio e inversionistas de grandes proyectos cuenten con una plataforma ágil, sencilla y transparente que permita la gestión con visibilidad, logrando confiabilidad en sus trámites tanto en la Dirección General de Desarrollo Urbano y las dependencias Involucradas en el proceso.

Centrar en un solo sistema la documental, gestión y consulta de la información generada por las 9 dependencias que participan en la autorización de los fraccionamientos, desarrollos en condominio o grandes proyectos. Esta



vinculación de información permite a cada una de las dependencias y en lo general a la administración pública a tomar decisiones desde su ámbito y que ayudan al crecimiento ordenado del Municipio de Irapuato, Guanajuato.

Consolidar los procesos al interior, así como la innovación. GeoUrbandi trae consigo buscar aplicar mejores prácticas, tales como la firma electrónica y la constante comunicación y acompañamiento



permanente y continuo con las empresas que invierten en esta ciudad.

Incentivar a través de la simplificación administrativa a un mayor número de empresas a invertir en el sector inmobiliario con el incremento de nuevas viviendas y grandes proyectos.

Generar la coordinación entre las dependencias, al crear vínculos de información para la planeación municipal, con lo cual aquellas que tienen esta atribución, les permita conocer y analizar el crecimiento urbano y a las dependencias de inversión y a su vez orientar a nuevas empresas en donde se puede invertir en el municipio.

Contexto:

Se tuvo una coordinación constante con la Dirección General de Programación y Desarrollo Gubernamental (Dirección de Mejora Regulatoria), la Dirección de Tecnologías de la Información, Dirección de Comunicación Social (Imagen institucional) y si como la Dirección de Adquisiciones por el tema de los procesos de compra.

La línea de Tiempo del proyecto desde su inicio hasta su implementación es la siguiente:

1. Contratación de la plataforma

- a) Estudio de Mercado.
- b) Alta de proveedor.
- c) Contratación.

2. Flujograma y análisis

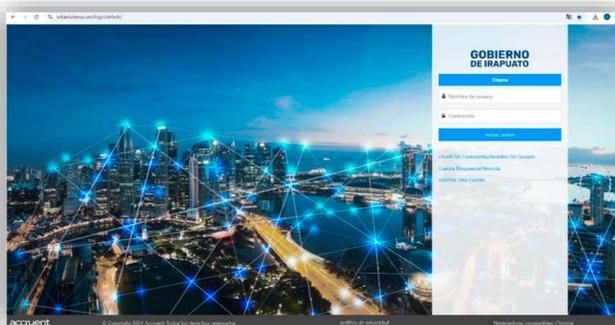
- a) Análisis del Flujo de Gestiones o tareas.
- b) Definición General de la propuesta del Flujograma interdependencias.

3. Definición del Logotipo y Registro ante el IMPI

- a) Coordinación con la Dirección del Comunicación para la generación del logotipo.
- b) Definición del Logotipo.
- c) Registro ante el IMP.I

4. Mesas de Trabajo

- a) Visita a las dependencias participantes para su análisis.
- b) Revisión del Flujograma.



5. **Sesiones de Capacitación del proveedor de la Herramienta Siterra Project**
 - a) Capacitación del uso de la Herramienta.
6. **Tropicalización**
 - a) Matriz de requisitos en la gestión.
 - b) Unificación de requisitos.
 - c) Definición e implementación de las reglas de negocio.
 - d) Revisión de Funcionalidades.
7. **Pruebas**
 - a) Validación de Plantillas y esquema de tareas de los usuarios de cada dependencia.
8. **Capacitación Interna**
 - a) Capacitación de los funcionarios Públicos que intervienen en las tareas.
9. **Capacitación externa**
 - a) Capacitación de personal de las empresas externas que gestionan fraccionamientos, desarrollos en condominio y grandes proyectos en el municipio.

Adicional se socializó el proyecto con los Colegios de Arquitectos, Ingenieros Civiles, Valuadores y Cámaras de Desarrollo Inmobiliario.

Se llevó a cabo la sustitución de 30 equipos de cómputo con tecnología avanzada capaz de tener un buen rendimiento, así como se garantizar el acceso a internet para los funcionarios públicos que intervienen para la implementación del Gobierno digital.

Descripción de la Práctica:

Ante el inicio de un nuevo proyecto en Geourbani, se siguen los pasos siguientes y se describen los siguientes Actores Principales:

- Personal especializado de sistema de desarrollo urbano – **TIDGDU**
- Gestor (empresa, inversionista, solicitante) – **GESTOR**
- Gerente Funcionario Interno - **UINTERNO**

- a) **GESTOR.** - La empresa se acerca a la dirección general de desarrollo urbano donde plantea la necesidad de un proyecto nuevo.
- b) **TIDGDU.** - Se inicia con la capacitación para el uso de la plataforma a desarrolladores, inversionistas de grandes proyectos, de lo cual se les asigna un usuario y contraseña de registro para su ingreso a dicha plataforma.
- c) **TIDGDU.** - Se crea la carpeta legal de cada empresa, en la que únicamente puede ingresar a consulta de sus proyectos que promueve, sin tener acceso para visualizar los datos de otros proyectos.
- d) **TIDGDU.** - Se crea el Alias del nombre del proyecto que promueve el desarrollador o inversionista para que ambas partes tengan la referencia del proyecto en común.
- e) **TIDGDU.** - Se asigna al responsable (Gerente de Proyecto y/o dictaminador multifuncional) para el seguimiento de la línea de gestión del Fraccionamiento, Desarrollo en Condominio o grandes proyectos.
- f). - El sistema envía automáticamente un correo a todos los funcionarios de las dependencias externas involucradas, para que estén al tanto de la creación de un nuevo proyecto, ya que inicialmente solo el funcionario de la DGDU tiene el contexto completo del proyecto.
- g) **GESTOR.** - Los usuarios externos cargan al sistema los documentos y/o requisitos necesarios según lo indicado en la tarea o gestión correspondiente.
- h) **UINTERNO.** - revisan constantemente las tareas correspondientes, que incluyen un conjunto de requisitos. Durante esta revisión, descargan los archivos para iniciar el análisis y dictaminación. Si se detecta alguna observación en el documento, se generan las observaciones en la plataforma; de lo contrario, se aprueba el requisito, Este proceso se repite de manera similar con todos los requisitos hasta completar la tarea. Una vez que todos los requisitos han sido revisados y aprobados, se aprueba toda la tarea.

l) **UINTERNO.** - genera la licencia o permiso con firma electrónica en la plataforma www.eguanajuato.gob.mx, se realiza la orden de pago en el sistema de cajas y se sube a la plataforma Geourbani.

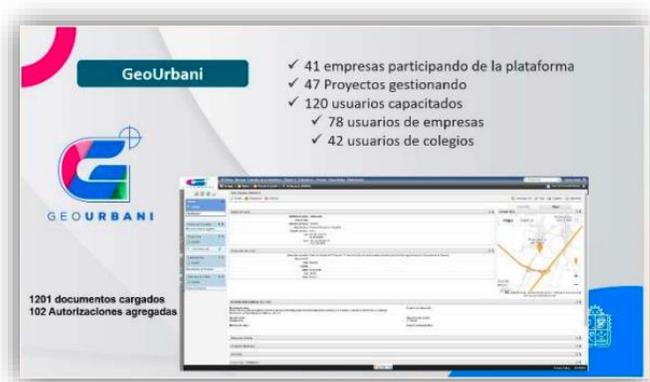
j) **GESTOR.** - descarga la orden de pago o la realiza en línea y sube el comprobante a este sistema.

k) **UINTERNO.** - verifica que el pago haya sido registrado correctamente en los sistemas de Tesorería Municipal y, una vez confirmado, carga el archivo de autorización de la tarea (como la constancia de factibilidad, el permiso de uso de suelo, la aprobación de traza, etc.)

Las actividades desde el inciso G hasta el K se repiten de manera cíclica, y cada tarea es atendida por el gerente de proyecto o funcionario interno responsable, independientemente de la dependencia, ya sea centralizada o descentralizada.

Resultados y Beneficios:

Optimización del servicio al evitar traslados, gastos y tiempo innecesarios invertidos por parte de los Desarrolladores de Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio e Inversionistas de grandes proyectos, hasta el centro de atención.



Realización de la línea de gestión de los Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Grandes Proyectos de forma más fácil y ágil las 24/7, los 365 días al año, en cualquier momento y parte del mundo, contando con

información inmediata de consulta respecto a su gestión, a través de una plataforma como un sólo medio de atención.

La modernización e innovación del centro de atención, con la implementación del Gobierno Digital, para que las líneas de gestión de los Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Grandes Proyectos se realicen por medio de la plataforma Geourbani, que aporta al tema ambiental, evitando la impresión de documentos y la contaminación a la atmósfera por emisiones de gases al evitar los traslados hasta el centro de atención y dependencias involucradas en el proceso.

En la plataforma Geourbani se crea la carpeta legal de cada desarrollador o inversionista, en la que se integran la documental jurídica de la empresa y del inmueble, además se crea una carpeta por cada proyecto que promuevan.



En la plataforma Geourbani actualmente se tiene registrado lo siguiente:

- 41 empresas participando de la plataforma
- 47 proyectos gestionado
- 120 usuarios capacitados
- 78 usuarios de empresas
- 42 usuarios de colegios
- 1201 documentos cargados
- 102 Autorizaciones agregadas

Con los datos registrados en la plataforma se puede mapear el porcentaje de avance de la línea de gestión de los Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Grandes Proyectos, así como su ubicación el contexto urbano.

Recursos utilizados:

Geourbani es una plataforma derivada de la tropicalización de Siterra Project, una de las soluciones ofrecidas por la empresa Accruent. Siterra Project, se requiere una licencia anual de pago.

<https://www.accruent.com/>

La implementación inicial incluye un costo por la puesta en marcha, capacitación del área técnica y licencia. En los años siguientes, el costo disminuye solo se paga la licencia anual, ya que el personal técnico interno (in-house) puede agregar, o adaptar nuevas tareas y gestionar todos los reportes necesarios, lo que permite que la empresa se vuelva prácticamente independiente, con un nivel de autonomía cercano al 99%. En la estructura Administrativa para la implementación y seguimiento de la plataforma Geourbani se cuenta con el siguiente personal:

- 1 Directora General de Desarrollo Urbano
- 2 Directores de Área: de Fraccionamientos y Zona Central
- 2 Coordinadores Técnicos de Atención a trámites
- 1 Jefe de Control de Fraccionamientos
- 14 Dictaminadores Multifuncionales
- 4 Gerentes de Proyecto
- 1 Coordinador de Sistemas
- 1 Auxiliar de soporte técnico
- 18 Gerentes externos de otras dependencias

Lecciones aprendidas:

Uno de los principales retos fue transformar la revisión manual de documentos impresos en un proceso de revisión digital, esto representó una curva de aprendizaje importante.

Es ideal que cada funcionario tenga una firma electrónica certificada, esto es prioritario, ya que facilita y acelera el proceso, al permitir cargar las autorizaciones con firma digital directamente en la plataforma.

Es prioritario modificar la infraestructura y los servicios de internet, ya que son fundamentales para la implementación de un sistema SAAS.

Es recomendable involucrar la mayor cantidad posible de dependencias en una gestión municipal, ya que, al trabajar en un mismo canal, se contribuye en:

Mejor coordinación: Facilita la comunicación y colaboración entre diferentes áreas, evitando duplicación de esfuerzos.

Mayor eficiencia: Al centralizar procesos y operaciones en un solo canal, se optimizan tiempos y se agilizan trámites, mejorando la respuesta y servicio a la ciudadanía.

Transparencia: El uso de un canal común permite un seguimiento más claro de las acciones y decisiones, lo que contribuye a una mayor rendición de cuentas.

atención al ciudadano: La colaboración entre dependencias permite ofrecer respuestas más rápidas y soluciones más efectivas a las necesidades de la comunidad.

Se disminuyó de forma considerable la presencia en el Centro de Atención por parte de los Desarrolladores inversionistas de los Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Grandes Proyectos al realizar la línea de gestión y seguimiento a través de la plataforma Geourbani, que facilita que los documentos se carguen en cada tarea, como las órdenes de pago, y que puedan ser descargadas y una vez solventado el mismo, a través de dicha plataforma sea subido el comprobante para con esto estar en la posibilidad de ser subida la autorización correspondiente, sin la necesidad de acudir a la Dirección General de Desarrollo Urbano.

La información se localiza concentrada en un sitio digital que permite su localización de forma inmediata, lo que evitó la acumulación de documentos físicos en los expedientes del archivo.

Contacto:

Arq. Paola Berenice Frausto Reyes
Directora General de Desarrollo Urbano
paola.frausto@irapuato.gob.mx

LIA. Luis Vicente López Cázares
Encargado de despacho de la Dirección de Servicios Urbanos Electrónicos
adscrita a la Dirección General de Desarrollo Urbano
vicente.lopez@irapuato.gob.mx

Av. Paseo de la Solidaridad #8359, Colonia Lázaro Cárdenas, Irapuato,
Guanajuato; Teléfono 462 635 88 00 opción 3
www.desarrollourbano.irapuato.gob.mx

Referencias:

Vídeo presentación de GeoUrbani:

<https://desarrollourbano.irapuato.gob.mx/wp-content/uploads/2023/09/GEOURBANI.mp4>

