



**ANTEPROYECTO**  
**“Módulo Licencia Metropolitana Urbanística de  
Reconocimiento y/o Regularización de Edificaciones  
Existentes LMU 22”**

***“Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda”***

**2020**

A small, handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

**CONTENIDO**

INFORMACION GENERAL DEL PROYECTO .....	2
1 Exposición de la necesidad / pertinencia. ....	2
1.1 Objetivo estratégico .....	2
1.2 Antecedentes .....	3
1.3 Base Legal.....	4
1.4 Situación actual. ....	4
1.5 Justificación-motivación del proyecto .....	4
1.6 Objetivos general/específico .....	5
1.7 Alcance .....	6
2 Estudio técnico.....	7
2.1 Mapa conceptual de la solución ( <i>opcional</i> ) .....	8
2.2 Matriz de riesgos/limitaciones, asunciones, factores críticos de éxito.....	9
2.3 Línea de tiempo de la ejecución .....	11
3 Estudio económico.....	11
3.1 Costo Total de Propiedad .....	12
3.2 Análisis de mercado (comparativo de ofertas) .....	12
3.3 Determinación de presupuesto referencial.....	12

	<b>ANTEPROYECTO DE "MÓDULO LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA LMU22"</b>	Fecha:	
		Versión: 1	Página: 2 de 12

## INFORMACION GENERAL DEL PROYECTO

### 1 Exposición de la necesidad / pertinencia.

De acuerdo a la Ordenanza Metropolitana N° 004, reformatoria del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por la cual se incorpora la reglamentación sobre el Reconocimiento y/o Regularización de edificaciones existentes, es necesario implementar un instrumento que permita regular los procedimientos administrativos al acto de reconocimiento y/o regularización de la existencia de las edificaciones públicas o privadas que no cuenten con autorizaciones municipales o permisos de construcción, edificaciones que previo al reconocimiento deben cumplir con los requisitos, establecidos en la normativa metropolitana vigente, que para el efecto del reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes establece la emisión de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas (LMU 22).

En relación a que actualmente existe el sistema de Licencias Metropolitanas Urbanísticas (SLUM) el mismo que cuenta con diferentes módulos de licencias (LMU 10, LMU 22, LMU 41 y LMU 21(reconocimiento anterior) y al ser las LMU 22 un módulo adicional a los existentes, surge la necesidad de disponer de un nuevo módulo que permita realizar la gestión tanto municipal como particular para registrar y realizar los procedimientos de toda la tramitología que conlleva el reconocer las edificaciones informales basadas en la Ordenanza Metropolitana N°. 004 del reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes, sancionada el 09 de mayo de 2019, de tal manera que la atención municipal sea efectiva y la información que se genere sea confiable.

#### 1.1 Objetivo estratégico

Mejorar las condiciones de vida de la ciudadanía, garantizando a través del proceso de reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes la seguridad física de las personas, afianzando la seguridad jurídica del patrimonio familiar o institucional e incrementando las oportunidades de formalización de amplios sectores demográficos y territoriales de la ciudad, con los beneficios legales, económicos y sociales que esto conlleva.

Los procesos de reconocimiento de construcciones informales, se relaciona directamente con el enfoque promovido desde la planificación del desarrollo y del ordenamiento territorial siendo un instrumento estratégico para alcanzar mejores condiciones de vida para todos los ciudadanos de Quito, sin importar su origen, condición social, identidad, edad, ideología o localización en el Distrito, empleando todos los medios de la innovación, de la inteligencia social y de las instituciones para alcanzar los caminos hacia la equidad social y la sustentabilidad ambiental.

El proceso de planificación y dentro de éste, el de reconocer las edificaciones existentes que no cuentan con las debidas autorizaciones por la municipalidad, es una oportunidad privilegiada para sentar las bases de un dialogo abierto y productivo entre la población y el Municipio del DMQ, entidad rectora del desarrollo y del ordenamiento territorial del distrito, de modo que todos los conocimientos y recursos estratégicos como el uso adaptado de la tecnología, el dialogo participativo, la potenciación de las plataformas y redes sociales, la colaboración con las entidades académicas deben ser integrados activamente en el ejercicio de la planificación del desarrollo y del ordenamiento territorial, que se pueden llevar a cabo si todos los actores del distrito se sienten involucrados y corresponsables en la gran minga de cambio hacia un Quito mejor, siempre en el marco de las competencias establecidas en la Ley.

## 1.2 Antecedentes

Durante algunos años, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito viene efectuando las gestiones de reconocer las edificaciones de quienes hayan realizado construcciones en terrenos de propiedad privada sin contar con la respectiva autorización o amparados en alguna resolución judicial que les reconozca los derechos de titularidad de dominio, reconocimientos amparados en las normativas vigentes a esas fechas, como se detalla a continuación:

- En marzo de 2006 se aprobó la Ordenanza Metropolitana N°. 3629, con un plazo para legalizar de un año.
- En junio de 2007 se aprobó la Ordenanza Metropolitana N° 3686, que reformó la Ordenanza Metropolitana N° 3629, sin un plazo definido.
- En julio de 2008 se aprobó la Ordenanza Metropolitana N° 3737 sin definir plazo de su vigencia.
- En septiembre del 2013 se aprobó la Ordenanza Metropolitana N°. 434, con un plazo de dos años.

En aplicación de la gestión realizada bajo los diferentes cuerpos normativos para considerar las diferentes formas de reconocimiento y/o regularización implementadas en el territorio y sus resultados de todas las normativas antes mencionadas, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda al ser el ente rector sobre los procesos de edificaciones y habilitaciones del suelo, ha coordinado con las demás dependencias involucradas entre ellas la Dirección Metropolitana de Informática, el desarrollo e implementación de los sistemas informáticos para la ejecución de los procesos aprobados.

En cumplimiento a las ordenanzas metropolitanas citadas con anterioridad y en aplicación a la Ordenanza Metropolitana N°.156 de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas LMU, aprobada el 10 de noviembre del 2011, se desarrolló el sistema

	<b>ANTEPROYECTO DE "MÓDULO LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA LMU22"</b>	Fecha:	
		Versión: 1	Página: 4 de 12

informático SLUM, el mismo que contiene los módulos de emisión de LMU 10, 20, 21 y 41.

El 09 de mayo de 2019, se aprobó la Ordenanza Metropolitana N°. 004 de reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes, que permitirá nuevamente retomar los procesos de reconocimiento de construcciones que actualmente se encuentran finalizados por temas de caducidad de las ordenanzas antes mencionadas.

### 1.3 Base Legal

La Ordenanza Metropolitana N° 004, del reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes, sancionada el 04 de mayo de 2019, establece en la Disposición Transitoria Segunda: *"En el término de 120 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Administración General, **Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda**, la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana y la **Dirección Metropolitana de Informática, procederán coordinadamente a la adecuación de los sistemas informáticos procedimentales y a la capacitación del personal de los órganos competentes del Municipio Metropolitano de Quito para su implementación.**"* (El subrayado y negritas me corresponde)

Mediante Resolución N°. STHV-035-2020, de 24 de abril de 2020, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda emitió el Anexo Técnico, el modelo de solicitud, los formularios que lo integran y los modelos de informes, de uso y aplicación obligatorio para el Reconocimiento y/o Regularización de Edificaciones Existentes.

### 1.4 Situación actual.

Al momento no se ejecuta el proceso de regularización de edificaciones existentes, ni de forma manual ni a través de sistema informático alguno, por lo tanto es importante se realice la implementación de dicho proceso.

### 1.5 Justificación-motivación del proyecto

El presente proyecto permite dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en la normativa metropolitana vigente, citada previamente y contribuir de esta manera a la gestión municipal, considerando:

- Que es necesario que los administrados puedan regularizar las edificaciones que no cuentan con ninguna autorización municipal, a través de las licencias metropolitanas urbanísticas LMU22 de reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes;

	<b>ANTEPROYECTO DE "MÓDULO LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA LMU22"</b>	Fecha:	
		Versión: 1	Página: 5 de 12

- Que las Administraciones Zonales requieren de una herramienta que les permita emitir las LMU 22 dentro del procedimiento simplificado y ordinario de forma ágil y eficiente;
- Que el Distrito Metropolitano de Quito, a través de las Administraciones Zonales, puedan acceder a la información que las Entidades Colaboradoras generen para la emisión de las respectivas licencias.
- Que la información constante en el módulo (LMU22) pueda ser intercambiada con las diferentes entidades municipales en caso de requerirlo;
- Que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, tenga las herramientas que permitan emitir los informes de registro del procedimiento Estado Actual;
- Que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda dentro del procedimiento de lotes municipales, disponga de una herramienta que le permita emitir informes de registros para las propiedades municipales;
- Que las Administraciones Zonales tengan las herramientas para emitir los informes de registro de edificaciones con iniciativa municipal.

#### 1.6 Objetivos general/específico

- **Objetivo General:** Implementar un sistema informático que permita la gestión integral de los procesos de reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes en la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito.
- **Objetivos específicos:**
  1. Desarrollar una herramienta informática que se integre con los demás sistemas informáticos municipales (STL, SAO, SIREC-Q, entre otros) que permita compartir datos entre ellas y facilite la consolidación de la información
  2. Desarrollar una herramienta informática que se alimente de los diferentes informes de registro o de estado actual emitidos por las entidades colaboradoras acreditadas para el efecto o por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda respectivamente, así como de toda la información y documentación que sirvió de base para la emisión de dichos informes.
  3. Desarrollar una herramienta informática que permita a los funcionarios de las diferentes administraciones zonales, cumplir con cada una de las etapas del proceso establecido previo a la emisión de la LMU 22.



### 1.7 Alcance

El módulo denominado Licencia Metropolitana Urbanística LMU 22 estará inmerso dentro del sistema SLUM y a través de servicios web, el Distrito Metropolitano de Quito deberá recuperar toda la información que ingresen las Entidades Colaboradoras, de tal forma que esto servirá de base para la emisión de las LMU 22

El módulo contendrá cinco procedimientos:

- 1.- procedimiento simplificado
- 2.- procedimiento ordinario
- 3.- procedimiento estado actual
- 4.- procedimiento de iniciativa municipal
- 5.- procedimiento lotes municipales

El módulo debe generar los siguientes tipos de las LMU 22: nuevas, ampliatorias y de antigüedad.

Todas las pantallas existentes de las diferentes opciones del sistema SLUM utilizadas para las LMU 10 y LMU 20 (generar reportes, búsquedas, consultas, reimpresiones, eliminar licencias, reiniciar flujos, reasignaciones de expedientes, consulta bitácora, etc.), se utilizarán en el nuevo módulo LMU 22.

El procedimiento de estado actual e iniciativa municipal, deberá generar informes de registro.

El procedimiento de lotes municipales, deberá generar informes de registro.

El sistema debe interconectarse y alimentarse de la información de los procesos de LMU 10 y LMU 20, por tal razón, no será independiente de los procesos existentes.

Contendrá un repositorio donde se guardará la documentación habilitante para la emisión de la LMU 22.

El módulo debe desarrollarse dentro del sistema del SLUM, como una opción más de las LMU.

Los actores a intervenir dentro del proceso de LMU 22 son: Administraciones Zonales (ventanilla, gestión urbana, catastro, financiero), Agencia Metropolitana de Control (Dirección de Inspecciones) y el Registro de la Propiedad (Dirección de Inscripciones)

El módulo LMU 22 debe interconectarse con el sistema de obligaciones SAO, para generar las órdenes de pago.

## 2 Estudio técnico

La Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, preparó el documento del requerimiento funcional en el cual se detalla el flujo de procesos y los procedimientos a seguir del proyecto de emisión de LMU 22; el mismo que se anexa al presente anteproyecto

### Dimensionamiento del proyecto.-

La Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, realizó un análisis y estimación de lo que podría ser la LMU 22 y se identificó lo siguiente:

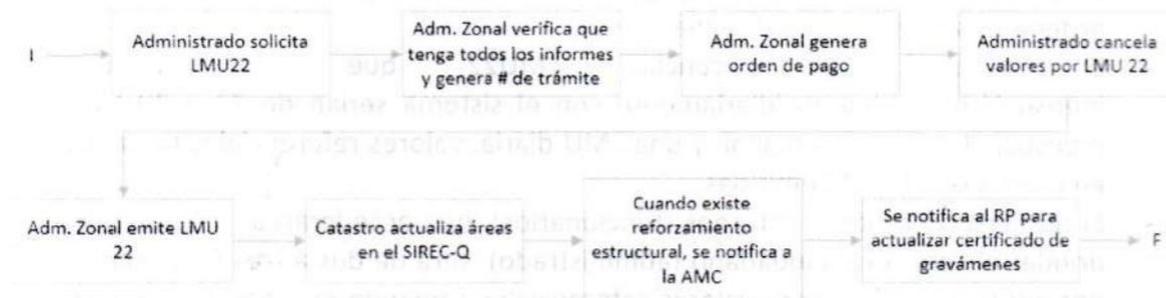
- El número de licencias LMU22 que se emiten actualmente: (ninguna)
- El número de licencias LMU22 que se emitirían anualmente con el sistema serían de 800 a 1000 LMU, esto es un número referencial tomando en cuenta las LMU 21 de reconocimiento de construcciones emitidas en años anteriores, mediante ordenanzas vigentes a esas fechas.
- El número de licencias LMU22 que se emitirían mensual/semanalmente/diariamente con el sistema serían de 73 a 80 LMU mensual, 4 a 5 LMU semanal y una LMU diaria, valores referenciales tomando en cuenta las LMU 21 emitidas.
- El número de usuarios internos (funcionarios), que accederán al sistema para brindar el servicio al ciudadano (administrado), será de dos a tres funcionarios por administración zonal, valores referenciales tomando en consideración los funcionarios quienes emitían las LMU 21.
- Actualmente no existen accesos de consulta al sistema SLUM para los ciudadanos, sin embargo se estima que accedan un número indeterminado de usuarios de entidades municipales y de las entidades particulares anexas al DMQ, al servicio mediante internet.
- El tamaño de los archivos que se ingresan al sistema cada vez que se ejecuta un trámite de LMU22, la DMI dimensionará su capacidad en el Sharepoint, tomando en consideración que puede determinar el incremento anual en espacio que ha ocupado año a año el sitio de Entidades Colaboradoras.
- El tamaño estimado de la licencia emitida como documento es un archivo pdf de aproximadamente 560 Kb.
- Se prevé que en el Distrito Metropolitano de Quito dentro de los procesos de estado actual, los de iniciativa municipal y de lotes municipales, se generen alrededor de 135 informes al año, tomando en consideración que corresponde mínimo dos informes por cada caso.
- El tiempo que cada licencia emitida debe conservarse en el sistema, será indefinido, incluso cuando el sistema se encuentre cerrado.

me

- En caso de que se emitan varias licencias (renovación, modificación, etc.): cada licencia emitida debe guardarse en el repositorio del sistema SLUM, independientemente el tipo o el tiempo de emisión.
  - En primera instancia se realizará como una primera fase las licencias simplificadas, ordinarias.
  - En segunda instancia y como acto seguido se realizará el procedimiento de estado actual.
- Y como última fase se realizarán los procedimientos para las de iniciativa municipal y de lotes municipales.

## 2.1 Mapa conceptual de la solución (opcional)

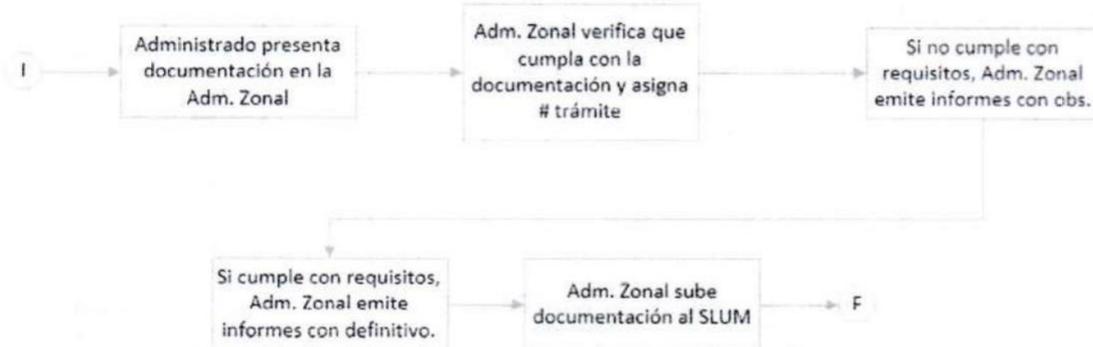
### Simplificado y Ordinario



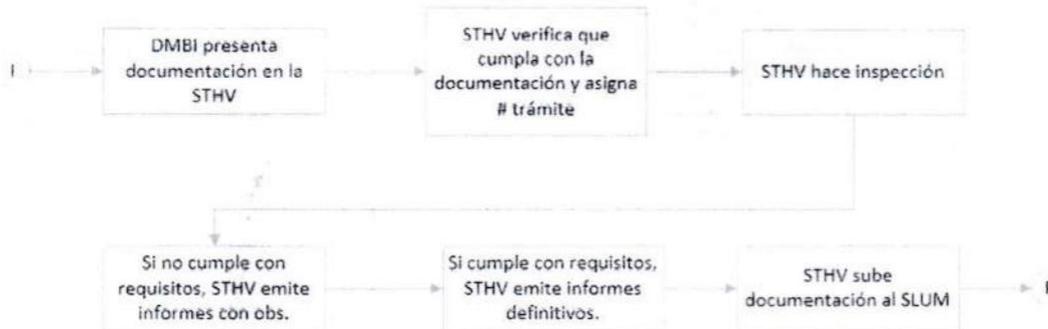
### Estado Actual



### Iniciativa Municipal



### Lotes Municipales



## 2.2 Matriz de riesgos/limitaciones, asunciones, factores críticos de éxito

### Matriz de riesgos

Proyecto: Licencia Metropolitana Urbanística LMU 22									
#	Fase del proyecto	Fecha del riesgo identificado	Riesgo	Posible resultado	Síntoma	Probabilidad (1-5)	Impacto (1-5)	Respuesta	Responsable de la acción de respuesta
1	0	14/07/2020	Incumplimiento de la OM2019-004.	Sanciones por parte del ente de control.	Los administrados no pueden regularizar las construcciones	5	5	Implementación de LMU22 de manera prioritaria, con apoyo ejecutivo.	Dario Gudiño
2	1	14/07/2020	Que se modifique o se reforme la Ord. que aprueba la LMU 22	Retraso o suspensión de la implementación por cambio en el alcance.	Se cambie ciertos procesos o se dé de baja el proyecto	2	5	El patrocinador del proyecto comunicará al equipo de trabajo si el riesgo	Dario Gudiño

### Módulo Licencia Metropolitana Urbanística LMU 22

NOMBRE DEL ANTEPROYECTO

*M22*

								se presenta y la definición ejecutiva tomada.	
3	1	14/07/2020	No se acredite a las Entidades colaboradoras	Retraso en la implementación del proyecto por reformulación del mismo.	Se modifica todo el procedimiento	2	5	El patrocinador del proyecto comunicará al equipo de trabajo si el riesgo se presenta y la definición ejecutiva tomada.	Dario Cudiño
4	2	16/07/2020	Definición de hitos en plazos muy optimistas	Retraso en las entregas de los diferentes productos, con el consiguiente retraso del cronograma global	Se modifica el cronograma	3	5	El coordinador del proyecto comunicará al equipo de trabajo si el riesgo se presenta y el ajuste requerido.	Coordinador de proyecto.
5	1	16/07/2020	Requisitos con interpretación doble o confusa	Necesidad de reformular / corregir propuesta técnica	Propuesta técnica no enfocada a lo que el funcional requiere.	2	5	El coordinador del proyecto socializará la propuesta técnica y gestionará una reunión con el equipo de trabajo (incluido usuario funcional) para la revisión y ajuste de la misma	Coordinador de proyecto.

**Limitaciones y suposiciones.-**

La STHV no cuenta con recursos económicos para la adquisición del hardware y herramientas de software, ni recurso humano experimentado en el desarrollo de software relacionado con Licencias Metropolitanas Urbanísticas, para este proyecto se asume que la DMI cuenta tanto con los recursos de hardware, como de software y recurso humano requerido para el desarrollo de este proyecto.

La normativa relacionada a este proyecto está vigente y ha transcurrido el plazo establecido para la implementación de la misma, por lo cual se tiene un limitante de tiempo, ante el cual se asigna un tratamiento prioritario a este pedido, lo cual se comunica a todo el equipo de trabajo y se promueve el involucramiento del personal para efectuar las tareas requeridas, acorde sus roles.

	<b>ANTEPROYECTO DE "MÓDULO LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA LMU22"</b>	Fecha:	
		Versión: 1	Página: 11 de 12

### Factores críticos de éxito.-

El éxito de este proyecto tiene algunos aspectos a considerar:

- El compromiso del nivel ejecutivo para que los recursos que constituyen el equipo de trabajo brinden atención prioritaria a este proyecto, en todas las fases, según corresponda, desde sus diferentes roles.
- El área requirente es responsable de definir detallada, completa y adecuadamente cada elemento que constituye el proyecto.
- El área requirente es responsable también de revisar cuidadosamente y ser partícipe activo para preparar y aprobar los documentos que se elaboran como parte de la gestión del proyecto, en las diferentes fases.
- La comunicación en el proyecto debe ser un elemento permanente que permita no solo hacer seguimiento sino ajustes y solucionar inconvenientes, de manera oportuna, si llegan a presentarse.

### 2.3 Línea de tiempo de la ejecución

El proyecto, dada su dimensión y el limitante de tiempo mencionado previamente, podría implementarse por fases:

- 1) Emisión de la LMU 22, simplificada y ordinaria con todas sus validaciones y controles.
- 2) El proceso de estado actual (emisión de informes).
- 3) Lotes municipales (emisión de informes)
- 4) Iniciativa municipal (emisión de informes)

En cuanto al tiempo que conlleve la implementación, al momento no se puede especificar porque se requiere el dimensionamiento del esfuerzo técnico que conlleva, así como la disponibilidad de recursos con los que cuente y pueda apoyar la DMI.

### 3 Estudio económico

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda no cuenta con recursos en la partida presupuestaria requerida para la contratación del desarrollo con un Proveedor, tampoco cuenta con recursos para la adquisición de infraestructura o software para el desarrollo; ninguno de estos elementos constan en el PAC o POA del presente año. En tal virtud, se descarta la posibilidad de solucionar la necesidad mediante participación externa a la Institución.

En cuanto al recurso humano, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda realizó la contratación de un servidor municipal 11, el mismo que se encuentra a disposición para el apoyo del desarrollo del proyecto. El referido recurso está disponible para efectuar

Módulo Licencia Metropolitana Urbanística LMU 22

NOMBRE DEL ANTEPROYECTO

*(Handwritten signature)*

sus actividades en las oficinas de la Dirección Metropolitana de Informática y con los recursos tanto físicos como tecnológicos que su dependencia pueda brindarle para que pueda desempeñar sus actividades, siempre y cuando la DMI lo considere pertinente y factible.

Con base en la no-disponibilidad de los mencionados recursos para el proyecto por parte de la Secretaría, y al tratarse de un tema tecnológico se solicita que la DMI asigne los recursos de hardware, software, talento humano, infraestructura, comunicaciones, instalaciones (espacio físico) y cualquier otro elemento que la ejecución de este proyecto conlleve.

### 3.1 Costo Total de Propiedad

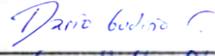
La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, como se mencionó en la sección anterior, no cuenta con presupuesto para los diferentes rubros que involucran este proyecto, por lo cual todos ellos, en caso de ser factible, serían asumidos (cubiertos) por la DMI.

### 3.2 Análisis de mercado (comparativo de ofertas)

Este proyecto se trata de un aspecto particular y propio de la Institución, por lo cual no se tienen precios referenciales de procesos similares que otras entidades pudiesen haber contratado. Al no contar con presupuesto para una contratación externa, no se han solicitado cotizaciones a empresas que brindan este servicio en el mercado.

### 3.3 Determinación de presupuesto referencial

La LMU22 es un proyecto nuevo, por lo cual no se tiene un referente de presupuesto en caso de que el mismo se realizará mediante contratación externa; sin embargo, al ser un desarrollo interno, se efectúa un dimensionamiento, pero no se lo traduce en recurso económico requerido.

FIRMAS DE CONFORMIDAD		
Aprobado por Ing. Dario Gudiño	Fecha 14/07/2020	Firma: 
Revisado por Ing. Dario Gudiño	14/07/2020	
Elaborado por Ing. María Chango	14/07/2020	