



UNPHU
Universidad Nacional
Pedro Henríquez Ureña

**VICERRECTORÍA DE POSTGRADO, INVESTIGACIÓN Y
ASUNTOS INTERNACIONALES
ESCUELA DE GRADUADOS**

**Propuesta de un “Plan de Gestión para Reutilización de
Edificación Pública por el Ministerio de la Juventud”**

Tesis de Grado Presentado por:

Dorka Paredes

Para la obtención del grado de Maestría en:

Gerencia de Proyectos
Mención Administración de Proyectos

Santo Domingo, Rep. Dom.
Enero, 2015

ÍNDICE GENERAL

PORTADA.....	I
ÍNDICE GENERAL.....	II
ÍNDICE DE ILUSTRACIONES.....	VI
ÍNDICE DE GRÁFICAS.....	VI
ÍNDICE DE TABLAS.....	VII
ÍNDICE DE FOTOGRAFÍAS.....	VIII
DEDICATORIA Y AGRADECIMIENTOS.....	XIII
TEMA.....	XV
ABREVIATURAS.....	XVI
RESUMEN.....	XVII
I. INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO I. PROCESO DE LA INVESTIGACIÓN.....	2
1.1. IMPORTANCIA DEL PROBLEMA.....	3
1.2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	3
1.2.1. <i>Formulación del Problema</i>	7
1.2.2. <i>Sistematización del Problema</i>	7
1.3. MOTIVACIÓN.....	7
1.4. JUSTIFICACIÓN.....	7
1.5. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN.....	9
1.5.1. <i>Objetivo General</i>	9
1.5.2. <i>Objetivos Específicos</i>	9
1.6. HIPÓTESIS DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN.....	10
1.7. ALCANCE DE LA INVESTIGACIÓN.....	10
1.7.1. <i>Alcance</i>	10

1.7.2. Limitaciones	11
CAPÍTULO II. MARCO CONCEPTUAL.....	12
2.1. FUNDAMENTOS DE LA DIRECCIÓN DE PROYECTOS.....	13
2.1.1. Definición de Proyectos	13
2.1.2. Gestión de Proyectos y Utilización de Edificaciones Abandonadas	14
2.1.3. Administración de Proyectos	15
2.1.4. Plan de Gestión de Proyectos	16
CAPITULO III. MARCO REFERENCIAL	23
3.1. ANTECEDENTES	24
3.1.1. Antecedentes Históricos.	24
3.1.2. Recuperación de la Memoria Histórica en las Edificaciones Abandonadas.....	25
3.1.2.1. Caso Europa (España).....	26
3.1.2.2. Caso Latinoamérica (Chile).....	28
3.1.2.3. Caso República Dominicana	29
3.1.3. Situación Actual en los Planes de Uso de Edificaciones Públicas en República Dominicana	31
3.2. MARCO DE REFERENCIA LEGAL.....	32
3.2.1. Instituciones Encargadas de Proteger y Velar los Bienes Estatales	32
3.2.2. Vinculación de la Recuperación de Edificaciones con la Estrategia Nacional de Desarrollo.....	34
CAPITULO IV. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN	36
4.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN	37
4.1.1. Estudio Descriptivo	37

4.1.2. Estudio Exploratorio.....	37
4.1.3. Estudio de Campo.....	37
4.1.4. Estudio Aplicado	38
4.2. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN.....	38
4.2.1. Investigación Transeccional.....	38
4.3. UNIVERSO, POBLACIÓN Y MUESTRA DE ESTUDIO.....	39
4.3.1. Universo de Estudio.....	39
4.3.2. Población de Estudio	39
4.3.3. Muestra de Estudio	39
4.4. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS APLICADOS	40
4.4.1. Fuentes Secundaria.....	40
4.4.2. Fuentes Primaria.....	40
CAPITULO V. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS	42
5.1. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL.....	43
5.1. EVALUACIÓN DE LOS DATOS	48
5.2. ELECCIÓN DE LA ESTRUCTURA PARA EL PLAN.....	51
CAPÍTULO VI. PROPUESTA: PLAN DE GESTIÓN PARA REUTILIZACIÓN DE EDIFICACIÓN PÚBLICA PARA SER UTILIZADA POR EL MINISTERIO DE LA JUVENTUD.....	53
6.1. ANTECEDENTES	54
6.1.1. Análisis de la Situación Actual.....	55
6.1.2. Importancia de la Propuesta	56
6.2. OBJETIVO DE LA PROPUESTA.....	56
6.2.1. Objetivo General.....	56
6.2.2. Objetivos Específicos.....	57
6.3. JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN ELEGIDA	57
6.4. FACTIBILIDAD DE LA PROPUESTA.....	57

6.5. FORMULACIÓN DEL PLAN DE GESTIÓN.....	59
6.5.1. <i>Gestión de la Integración</i>	61
6.5.2. <i>Gestión del Alcance</i>	63
6.5.3. <i>Gestión del Tiempo</i>	66
6.5.4. <i>Gestión de los Costos</i>	67
6.5.5. <i>Gestión de la Calidad</i>	69
6.5.6. <i>Gestión de los Recursos Humanos</i>	71
6.5.7. <i>Gestión de las Comunicaciones</i>	72
6.5.8. <i>Gestión de los Interesados</i>	74
6.5.9. <i>Gestión de los Riesgos</i>	76
II. RECOMENDACIONES.....	79
III. CONCLUSIÓN GENERAL	81
IV. BIBLIOGRAFÍA	82
V. ANEXOS.....	85
A. GLOSARIO DE TÉRMINOS.....	85
B. ÍNDICE ONOMÁSTICO.....	87
C. APÉNDICES	88
D. DOCUMENTOS DE REFERENCIA	124

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración No. 1 – Vista panorámica del Distrito Nacional	3
Ilustración No. 2 – Delimitación Geográfica del Distrito Nacional.....	10
Ilustración No. 3 – Ubicación del Ministerio de la Juventud	55
Ilustración No. 4 – Diagrama de Flujo para el Control de Cambios.....	63
Ilustración No. 5 – EDT	64
Ilustración No. 6 – Cronograma de Actividades	66
Ilustración No. 7 – Organigrama Propuesto	71

ÍNDICE DE GRÁFICAS

Gráfico No. 1 – Gestión de la Integración	16
Gráfico No. 2 – Gestión del Alcance	17
Gráfico No. 3 – Gestión del Tiempo	17
Gráfico No. 4 – Gestión de los Costos	18
Gráfico No. 5 – Gestión de la Calidad	19
Gráfico No. 6 – Gestión de los Recursos Humanos.....	19
Gráfico No. 7 – Gestión de las Comunicaciones.....	20
Gráfico No. 8 – Gestión de los Riesgos	21
Gráfico No. 9 – Gestión de las Adquisiciones	21
Gráfico No. 10 – Gestión de los Interesados.....	22
Gráfico No. 11 – Edificaciones Observadas.....	49
Gráfico No. 12 – Situación Actual de las Edificaciones.....	49
Gráfico No. 13 – Edificaciones Privadas vs. Públicas	50

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla No. 1 – Listado de edificaciones y su ubicación	45
Tabla No. 2 – Listado de edificaciones Pública	51
Tabla No. 3 – Costo por área de edificaciones del Estado Dominicano	58
Tabla No. 4 – Matriz para evaluar la factibilidad de rehabilitar o construir el nuevo local.....	58
Tabla No. 5 – Procesos y Documentos que serán Generados Durante la Administración del Proyecto	60
Tabla No. 6 – Acta de Constitución del Proyecto	61
Tabla No. 7 – Estructura de Procesos y Documentos que intervienen en el Proyecto	65
Tabla No. 8 – Estimado de Costo.....	67
Tabla No. 9 – Planificación de la Gestión de Calidad del Proyecto.....	69
Tabla No. 10 – Matriz de Responsabilidades	73
Tabla No. 11 – Matriz de Comunicaciones.....	74
Tabla No. 12 – Análisis de Involucrados	74
Tabla No. 13 – Matriz de Involucrados.....	75
Tabla No. 14 – Criterios de Evaluación del Análisis de Riesgo	76
Tabla No. 15 – Análisis de Riesgo	77
Tabla No. 16 – Plan de Respuesta a los Riesgos	78

ÍNDICE DE FOTOGRAFÍAS

Fotografía No. 1 – Edificio de 8 niveles, Ubicación: Av. Máximo Gómez esq. Calle Benigno Filomeno Rojas	89
Fotografía No. 2 – Edificios (2 uds) de 20 niveles, Ubicación: Av. George Washington	89
Fotografía No. 3 – Edificios de 1 nivel (7 uds), Ubicación: Av. Av. Paseo Presidente Billini casi esq., Calle Fco. J. Peynado.....	90
Fotografía No. 4 – Edificio de 1 nivel, Ubicación: Calle Palo Hincado esq. Calle Padre Billini	90
Fotografía No. 5 – Casa de 1 nivel, Ubicación: Calle Padre Billini esq. Calle Pina	91
Fotografía No. 6 – Edificio de 2 niveles, Ubicación: Calle Palo Hincado esq. Calle Padre Billini	91
Fotografía No. 7 – Edificio de 2 niveles, Ubicación: Calle Palo Hincado esq. Calle El Conde	92
Fotografía No. 8 – Casa de 1 nivel (Casa de Amadeo Rodríguez), Ubicación: Av. 30 de marzo	92
Fotografía No. 9 – Edificio de 3 niveles, Ubicación: Av. 30 de marzo	93
Fotografía No. 10 – Edificio de 1 nivel, Ubicación: Av. 30 de marzo	93
Fotografía No. 11 – Edificio de 5 niveles, Ubicación: Av. 30 de marzo esq. Manuel Castillo	94
Fotografía No. 12 – Edificio de 1 nivel, Ubicación: Av. 30 de marzo casi esq. Manuel Castillo (al lado Edificio de 5 niveles)	94
Fotografía No. 13 – Casa de Dúplex, Ubicación: Av. 30 de marzo	95
Fotografía No. 14 – Edificio de 1 nivel, Ubicación: Av. 30 de marzo (Al lado de Casa de Guardia, 1er Regimiento Guardia Presidencial.....	95

Fotografía No. 15 – Edificio de 1 nivel, Ubicación: Av. 30 de marzo (Frente Edificio de 1er Regimiento Guardia Presidencial).....	96
Fotografía No. 16 – Edificio de 3 niveles, Ubicación: Av. 30 de marzo	96
Fotografía No. 17 – Casa de 1 nivel, Ubicación: Av. 30 de marzo	97
Fotografía No. 18 – Edificio de 4 niveles, Ubicación: Av. 27 de febrero con Av. 30 de marzo	97
Fotografía No. 19 – Edificio de 3 niveles, Ubicación: Av. 27 de febrero con Av. 30 de marzo	98
Fotografía No. 20 – Edificio de 3 niveles, Ubicación: Av. 27 de febrero.....	98
Fotografía No. 21 – Edificio de 1 nivel, Ubicación: Av. 27 de febrero.....	99
Fotografía No. 22 – Estructura tipo oficina, Ubicación: Av. 27 de febrero casi esq. Máximo Gómez	99
Fotografía No. 23 – Edificio de apartamentos 4 niveles, Ubicación: Av. Independencia frente a la Clínica Gómez Patiño	100
Fotografía No. 24 – Casa de 1 nivel, Ubicación: Calle Las Carreras	100
Fotografía No. 25 – Edificio de 1 nivel, Ubicación: Av. Bolívar casi esq. Av. 30 de marzo	101
Fotografía No. 26 – Edificio de 2 niveles, Ubicación: Av. Bolívar casi esq. Av. 30 de marzo	101
Fotografía No. 27 – Casa de 1 nivel (Al lado de Telemicro), Ubicación: Av. Bolívar esq. Calle Julio Verne	102
Fotografía No. 28 – Casa de 1 nivel (2 uds), Ubicación: Av. Bolívar casi esq. Calle Julio Verne	102
Fotografía No. 29 – Edificio de 4 niveles, Ubicación: Av. Bolívar casi esq. Calle Julio Verne	103

Fotografía No. 30 – Edificio de 2 niveles, Ubicación: Calle Francia	103
Fotografía No. 31 – 1 Edificio de 5 niveles y 1 Edificio de 2 niveles (Casa de del Vapor), Ubicación: Calle Francia esq. Calle Dr. Delgado	104
Fotografía No. 32 – Casa de 1 nivel, Ubicación: Calle Luisa O. Pellerano esq. Calle Dr. Báez	104
Fotografía No. 33 – Casa de 1 nivel, Ubicación: Calle Luisa O. Pellerano esq. Calle Dr. Báez	105
Fotografía No. 34 – Casa de 1 nivel, Ubicación: Calle Luisa O. Pellerano.....	105
Fotografía No. 35 – Casa de 1 nivel, Ubicación: Calle Julio Verne	106
Fotografía No. 36 – Casa de 2 niveles, Ubicación: Calle Santiago	106
Fotografía No. 37 – Edificio de 2 niveles, Ubicación: Calle Santiago.....	107
Fotografía No. 38 – Edificio de 2 niveles, Ubicación: Calle Santiago esq. Av. Pasteur.....	107
Fotografía No. 39 – Edificio de 1 nivel (antiguo Instituto Escuela), Ubicación: Calle Santiago esq. Calle Hermanos Deligne.....	108
Fotografía No. 40 – Casa de 1 nivel, Ubicación: Calle Santiago esq. Calle Socorro Sánchez	108
Fotografía No. 41 – Edificio de 3 niveles, Ubicación: Av. 27 de febrero esq. Calle Fco. Henríquez y Calvajar	109
Fotografía No. 42 – Edificio de 1 nivel (Edificio de Telecentro antiguo Cine Elite), Ubicación: Av. Pasteur	109
Fotografía No. 43 – Casa de 1 nivel, Ubicación: Calle Socorro Sánchez.....	110
Fotografía No. 44 – Casa de 1 nivel, Ubicación: Calle Benito Monción	110
Fotografía No. 45 – Casa de 2 niveles, Ubicación: Av. Bolívar	111

Fotografía No. 46 – Casa de 2 niveles, Ubicación: Calle Lea de Castro esq. Hermanos Deligne.....	111
Fotografía No. 47 – Casa de 1 nivel, Ubicación: Calle Cesar Nicolás Penson esq. Uruguay.....	112
Fotografía No. 48 – Edificio de 1 nivel (Cine triple), Ubicación: Av. George Washington esq. Calle Félix Mariano Lluveres.....	112
Fotografía No. 49 – Casa de 1 nivel, Ubicación: Calle Josefa Perdomo esq. Calle Cervantes	113
Fotografía No. 50 – Casa de 1 nivel, Ubicación: Av. Bolívar esq. Av. Pasteur....	113
Fotografía No. 51 – Edificio de 1 nivel, Ubicación: Calle José María Heredia....	114
Fotografía No. 52 – Casa de 1 nivel, Ubicación: Calle Benito Monción	114
Fotografía No. 53 – Edificio de 1 nivel, Ubicación: Calle Benito Monción	115
Fotografía No. 54 – Edificio de 3 niveles, Ubicación: Calle José Gabriel García	115
Fotografía No. 55 – Casa de 1 nivel, Ubicación: Calle José Gabriel García	116
Fotografía No. 56 – Edificio de 1 nivel, Ubicación: Calle Arzobispo Portes esq. Calle Estrelleta	116
Fotografía No. 57 – Casa de 1 nivel, Ubicación: Av. Independencia esq. Calle B. Pichardo	117
Fotografía No. 58 – Casa de 1 nivel, Ubicación: Calle Leonor de Ovando	117
Fotografía No. 59 – Casa de 2 niveles, Ubicación: Calle Cervantes	118
Fotografía No. 60 – Edificio de 4 niveles (Hotel Cervantes), Ubicación: Calle Cervantes.....	118
Fotografía No. 61 – Casa de 2 niveles, Ubicación: Calle Casimiro de Moya	119

Fotografía No. 62 – Edificio de 2 niveles, Ubicación: Calle Casimiro de Moya esq. Av. Pasteur.....	119
Fotografía No. 63 – Casa de 2 niveles, Ubicación: Calle Lea de Castro.....	120
Fotografía No. 64 – Casa de 1 nivel, Ubicación: Calle Lea de Castro.....	120
Fotografía No. 65 – Casa de 2 niveles, Ubicación: Calle Pasteur.....	121
Fotografía No. 66 – Casa de 1 nivel, Ubicación: Calle Rosa Duarte con Pedro Henríquez Ureña.....	121
Fotografía No. 67 – Casa de 1 nivel, Ubicación: Calle Caonabo.....	122
Fotografía No. 68 – Casa de 2 niveles, Ubicación: Calle Fco. Henríquez y Calvajar esq. Calle Objio Rodríguez.....	122
Fotografía No. 69 – Casa de 2 niveles, Ubicación: Calle Cervantes.....	123
Fotografía No. 70 – Edificio de 2 niveles, Ubicación: Calle Casimiro de Moya ...	123

DEDICATORIA Y AGRADECIMIENTOS

DEDICATORIA

"Le dedico el fruto de este esfuerzo, a Dios primeramente porque no me ha dejado desmayar en la búsqueda de nuevos conocimientos"

"A José, mi esposo, que ha tenido paciencia para aguantar estos 2 últimos años escuchando la misma palabra de siempre "Amor no puedo tener que trabajar en mis entregas de la Universidad"... gracias amor por tu paciencia y comprensión".

"A mis hijos Elian y Amelia, porque son mi mayor tesoro, mis fuentes de inspiración y mi fortaleza, para seguir luchando por un mejor futuro; gracias mis niños por permitir que mami les robe un poco de su tiempo. Solo les puedo motivar a que vivan sus propias experiencias".

"A mi madre siempre has estado en mis mejores momentos, que no haría yo por ti".

"A la vida que me permite subir un escalón más".

AGRADECIMIENTOS

Doy gracias infinitas

“A todo aquel que haya aportado un granito de arena para que hoy este sueño sea una realidad... GRACIAS”

“Ya que el Señor Dios me ayuda, no me desanimaré. Esa es la razón por la que me mantengo firme como roca, y sé que venceré” (Isaías 50:7)

TEMA

**Propuesta de un “Plan de Gestión para Reutilización de Edificación Pública
por el Ministerio de la Juventud”**

ABREVIATURAS

ADN	Ayuntamiento del Distrito Nacional
BN	Dirección General de Bienes Nacionales
DN	Distrito Nacional
EDT	Estructura Desglosada de Trabajo
END	Estrategia Nacional de Desarrollo 2030
MJ	Ministerio de la Juventud
MOPC	Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones
OISOE	Oficina de Ingenieros Supervisores de Obras del Estado Adscrita al Poder Ejecutivo
ONE	Oficina Nacional de Estadísticas
PMBok	Por su siglas en inglés Guide to the Project Management Body of Knowledge (Guía del conocimiento para la Administración de Proyectos)
PMI	Por sus siglas en inglés Project Management Institute (Asociación Profesional para la Gestión de Proyectos)

RESUMEN

El Distrito Nacional en las últimas décadas ha experimentado logros en su expansión horizontal y vertical lo que ha transformado la ciudad y sus espacios, en innovadores sistemas de transportes y edificaciones vanguardistas. Del mismo modo, la falta de inversiones públicas han aumentado las carencias en infraestructuras, fallas en los servicios, deterioro y abandono de los espacios colectivos, lo que genera un rico legado de edificios, estructuras tradicionales de calles, espacios públicos y trama urbana, denominado genéricamente patrimonio urbano, deteriorados y en consecuencia abandonados por las autoridades estatales.

Las instituciones apoderadas de la administración, inventario y resguardo de los bienes y derechos del patrimonio del Estado Dominicano, no han garantizado la custodia e informaciones actualizadas de las edificaciones que posee el país. Mediante el desarrollo de este tema de investigación, se busca inventariar la cantidad de edificaciones públicas abandonadas y/o sub-utilizadas en el Distrito Nacional, para establecer la demanda que tienen algunas instituciones gubernamentales de nuevos espacios y cómo éstas edificaciones en desuso o sub-utilizadas puedan aportar a la causa, por lo que se formulará una propuesta que garantice que las mismas se les dará el uso correcto. Además se desarrollará, como piloto, una propuesta de reutilización de una de estas edificaciones para uso de una institución que requiera tener un domicilio de manera permanente.

Esta investigación se vincula perfectamente con la gerencia de proyectos mediante el uso de instrumentos y procedimientos, que permiten desarrollar planes o programas para que cualquier institución que crea conveniente utilizar este tipo de edificaciones, sea por su factibilidad económica como por el uso del suelo existente en una zona demandada, utilice planes parecidos o igual al expuesto en este estudio, ya que podrá administrar y concretizar exitosamente el proyecto formulado.

La misma se estructura bajo seis (6) capítulos donde se desarrollan los conceptos que abarcan la propuesta planteada, según la metodología utilizada.

Los capítulos están compuestos por:

1. Capítulo I. Proceso de la investigación. En este se trata la importancia y planteamiento del problema, se formula y sistematiza el problema, así como la motivación, justificación, objetivos generales y específicos, y el alcance y la limitación que presenta la investigación.
2. Capítulo II. Marco conceptual. Se abordan los conceptos que se tratarán en todo el desarrollo de la investigación.
3. Capítulo III. Marcos de referencia. En este se presentan los antecedentes históricos de recuperación de edificaciones en el área internacional y la situación local de los planes de uso en nuestro país, a fin de esquematizar el plan de gestión. También se referencian la parte legal donde se desarrollan los conceptos, leyes y normas.
4. Capítulo IV. Marco metodológico. Se referencian las herramientas instrumentos y procesos, usados para lograr los objetivos planteados del tema de investigación.
5. Capítulo V. Presentación de resultados. Se presentan los resultados obtenidos, mediante el análisis de las informaciones recolectadas, que dieron paso a la formulación del plan de gestión.
6. Capítulo VI. Propuesta. Se muestran los conceptos utilizados para la administración mediante un plan de gestión para la puesta en marcha del proyecto.
7. Recomendaciones. En esta se realizan y detallan los beneficios de utilización de este tipo de estructuras, las ventajas o desventajas y los criterios que se deben tomar en consideración para desarrollar un plan para la reutilización de otras edificaciones en situación similar.

8. Conclusiones. Se muestran sugerencias para mantener vigentes este tipo de planes en el Estado, donde se mantengan actualizadas la base de datos pertenecientes a las instituciones encargadas de las mismas. Además, se exponen la factibilidad de uso de edificaciones públicas y el porqué de la utilización de la estructura elegida para el piloto.

Se espera que con el presente trabajo se pueda brindar una aportación teórica y técnica, con una reflexión lo más simple posible sobre la complejidad y universalidad del tema. En el mismo sentido, ofrecer un nuevo concepto que motive un cambio en la percepción de los espacios públicos donde lo moderno y lo tradicional vayan de la mano, haciendo prevalecer la función estética y funcional de los mismos.

I. INTRODUCCIÓN

La reutilización de edificaciones en estado de abandono o en desuso del sector público, no han sido objeto de integración en los planes del Estado para la adquisición de nuevos espacios que colaboren al desarrollo de las funciones o actividades de las instituciones de carácter público, lo que significa que no es una práctica común la recuperación de estas estructuras para suplir las demandas de esos estamentos del Estado. Por otro lado, la cantidad de edificaciones en esta situación, no es un tema que tengan actualizado las instituciones encargadas de mantener al día estas informaciones.

Esta investigación nace por la necesidad de que estas edificaciones no sigan proliferando en todo el Distrito Nacional, exhibiendo estructuras que sirvan como refugio de indigentes o madrigueras de malhechores llevando inseguridad a la ciudadanía en general.

Dentro de este estudio podemos mencionar importantes edificaciones que entran dentro de este calificativo como lo son el Teatro Agua y Luz, el Edificio Copello, Saviñón, entre otros, los cuales tienen más de 10 años en estado de abandono. Pero también, se pueden observar algunas instituciones estatales como por ejemplo el Ministerio de la Juventud, objeto de la propuesta desarrollada, que no cuentan con espacios propios para desarrollar sus actividades, por lo que se ven en la necesidad de rentar locales para domiciliarse, lo que conllevó a generar una propuesta que permitió abarcar estas dos problemáticas y buscar una posible solución a ambas, a través de un plan de reutilización de edificaciones en estado de abandono para instalar entidades que carecen de domicilios propios.

El plan formulado en este estudio, promueve ejecutar cada una de las partes que componen el ciclo de vida de un proyecto desde la realización del acta de inicio del proyecto, mediante la gestión de alcance, según lo promueve el PMBok, hasta el cierre del proyecto, alcanzado a través de la gestión de la integración de los procesos que dan vida a la Propuesta de un "Plan de Gestión para Reutilización de Edificación Pública por el Ministerio de la Juventud".

CAPÍTULO I. PROCESO DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. IMPORTANCIA DEL PROBLEMA

En virtud de que la ciudad sigue creciendo vertical y horizontalmente de forma vertiginosa, es importante para la sociedad que se mantenga el embellecimiento de las áreas comunes y espacios públicos, por lo que siendo el Distrito Nacional una ciudad con una superficie territorial de 104.44 km², dentro de la cual reposa la casa de gobierno dominicano, el congreso nacional, la suprema corte de justicia, los principales edificios y oficinas del Estado, entre otros, las edificaciones públicas en desuso deben ser reconsideradas en los programas de mantenimiento de infraestructuras para evitar su proliferación en el ordenamiento urbano.



Ilustración No. 1 – Vista panorámica del Distrito Nacional
Fuente: Wikipedia.org

Por lo que se percibe, la demanda de cuantificar la cantidad de edificaciones públicas sin uso que posee el Estado en el Distrito Nacional las cuales se encuentran vulnerables ante la mirada de los sectores involucrados y la sociedad. Así como, la necesidad de brindar a las instituciones públicas carentes de lugares para el desarrollo de sus actividades, espacios donde puedan ofrecer sus servicios a la ciudadanía en general.

1.2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El Distrito Nacional se transforma con el tiempo en una ciudad con edificaciones innovadoras y sistemas de transporte vanguardistas, favoreciendo a diversos sectores como el de la construcción, que a su vez incentiva el acrecentamiento de la economía del país. Al poseer una gran cantidad de suelo disponible la ciudad se favorece desarrollando modelos de infraestructura de expansión tanto vertical

como horizontal con efectos positivos en el adcentamiento de las condiciones sociales, culturales, económicas y físicas de su entorno.

La evolución del entorno y los espacios de nuestra cotidianidad¹, fomentan el desarrollo del centro de la ciudad con la construcción de grandes infraestructuras, pero también se tiene como resultado que su alrededor se vea afectado por el aumento de edificios públicos deteriorados, los cuales sufren por la falta de programas para rehabilitarlos y reutilizarlos, lo que genera un rico legado de edificios abandonados por las autoridades públicas.

El Distrito Nacional, que con el crecimiento de la ciudad, se ha visto empañado por el abandono de importantes edificaciones públicas como lo son el Edificio Copello, el Teatro Agua y Luz, las construcciones de nuevas edificaciones en la Plaza de la Salud, entre otros, los cuales se encuentran en condiciones deplorables desde hace décadas. El abandono de estas y otras importantes edificaciones públicas, aumenta la percepción de inseguridad ciudadana por lo que la población se siente insegura y amenazada, ya que estos representan un peligro para las personas que se sienten intimidadas al exponerse en la periferia de estas construcciones.

Pero no obstante, a que varias edificaciones estatales se encuentran bajo estas circunstancias, existen instituciones que no cuentan con espacios suficientes para desarrollar sus actividades, y se ven precisados a rentar locales para cumplir con las acciones por las que fueron creadas, tal es el caso del Ministerio de la Juventud, que existiendo infraestructuras de carácter público sin justificación alguna sobre su falta de uso, se han visto en la necesidad de domiciliarse en edificaciones privadas las cuales no les ofrecen el espacio suficiente para cumplir con sus obligaciones ministeriales y/o de servicio.

Realizando un diagnóstico de la situación actual, se puede observar lo siguiente:

Las causas a la problemática, de acuerdo a las observaciones planteadas, son:

¹ <http://losdemoniosdelalengua.blogspot.com/2012/11/cotidianidad-o-cotidianeidad.html>

- ✘ Proyectos inacabados por los cambios en las políticas de gobierno
- ✘ Definición de uso de activos confiscados por el estado producto de evasión de impuestos o lavado de activos
- ✘ Planeación deficiente en la remodelación de los inmuebles públicos
- ✘ Falta de programas de mantenimiento de obras
- ✘ Entidades con espacios inadecuados para el desarrollo de sus operaciones

Y esto conlleva a que ocurran los siguientes efectos:

- ✘ Guardida de delincuentes o viviendas de indigentes
- ✘ Limitación de los espacios para nuevos proyectos
- ✘ Edificaciones inhabitables
- ✘ Edificaciones arquitectónicamente en muy mal estado
- ✘ Alquiler de edificios privados generando más gastos en el presupuesto de algunas instituciones gubernamentales

Las situaciones que podrían generarse, si estas causas y sus efectos se mantienen, se presentan a continuación:

- ✘ No se reestructuran las edificaciones existentes y al planificarse el uso del terreno para un nuevo proyecto constructivo, el proceso de construcción de la nueva edificación a erigir es más costoso.
- ✘ Las instituciones encargadas de desarrollar los programas de readaptación de las edificaciones públicas en desuso no muestran interés en rehabilitarlas.
- ✘ Las instituciones que antes habían expresado públicamente tener un mayor gasto por la renta del domicilio que ocupan ahora no están de acuerdo con modificar el entorno donde desarrollan sus servicios.

De acuerdo a las observaciones realizadas se logra anticipar que las acciones a tomar en consideración, para tener un control de estas situaciones, serán:

- Colaborar con las acciones de cuantificación de las edificaciones públicas en desuso y/o sub-utilizadas.
- Establecer planes de reutilización de estas edificaciones por instituciones públicas.
- Plantear un uso alternativo para una edificación en desuso, a través de la elaboración de un plan de reutilización para una institución que no tenga un domicilio propio como propuesta piloto para otras instituciones gubernamentales en las mismas condiciones de la ya planteada.

Por esta razón, se deben tomar acciones correctivas para evitar el abandono y la decadencia de estas edificaciones, y se coincide con el planteamiento aportado por el (Arq. Rojas² 2002: Pág.122) quien sostiene que *“la preservación del patrimonio urbano es sostenible cuando simultáneamente se involucran en el proceso todos los actores sociales, garantizándose así un amplio apoyo social para las acciones de preservación; cuando los bienes patrimoniales se destinan a usos rentables o con probada demanda social, lo que aumenta la probabilidad de que se preserven en el largo plazo; y cuando se adopta un enfoque integral de preservación que incluye tanto a los monumentos como sus entornos”*.

De modo que la autora reflexiona, en la importancia de elaborar una propuesta donde se formule la conceptualización de un proyecto evaluado a través de herramientas y procedimientos, para la reutilización de edificaciones abandonadas o sub-utilizadas para que sean utilizadas con otros fines institucionales, y así contribuir a la disminución de espacios públicos en estado de abandono.

² Eduardo Rojas, Arquitecto, Chile 1949. Especialista en Desarrollo Urbano del BID.

1.2.1. Formulación del Problema

¿En que beneficia esta propuesta de reutilización de edificación pública como piloto para ser utilizada por el Ministerio de la Juventud?

1.2.2. Sistematización del Problema

¿Por qué se requiere evaluar políticas existentes sobre la reutilización de edificaciones públicas del Distrito Nacional?

¿Qué número de edificaciones públicas, comprendidas entre la Av. 30 de marzo (Incluye la Calle Palo Hincado), Avenidas George Washington, 27 de Febrero y Máximo Gómez de la circunscripción No.1 del Distrito Nacional, son sub-utilizadas y/o se encuentran en desuso?

¿Cuáles serían los criterios para elaborar un plan de reutilización de una edificación pública para ser utilizada por el Ministerio de la Juventud como piloto para que otras edificaciones en desuso o sub-utilizadas puedan ser usadas por otras instituciones?

1.3. MOTIVACIÓN

Las razones que determinaron la selección de este tema, como argumento de investigación, es la necesidad de formular una propuesta que garantice que las edificaciones públicas en desuso o sub-utilizadas se les dará el uso para el que quizás no fueron concebidas, sino para el que estas están destinadas, prolongando su vida útil en el beneficio de instituciones que requieran esos espacios.

1.4. JUSTIFICACIÓN

La República Dominicana carece de servicios tan esenciales como lo son la adquisición de viviendas, servicios de salud en instalaciones confortables, y fuentes de recreación y esparcimiento, por lo que muchas instituciones que trabajan con estos temas no cuentan con las instalaciones adecuadas donde

puedan brindar asesorías, aportaciones o sencillamente el servicio que estas deben cumplir y por lo que fueron creadas.

En el Distrito Nacional proliferan edificaciones en condición de abandono, no terminados y en deterioro creciente lo que conlleva a que estas estructuras, se conviertan en guarida de delincuentes o viviendas de indigentes, conduciendo a la ciudad a registrar niveles altos de inseguridad en las zonas donde están ubicadas, por lo que se propone impulsar la reutilización de edificaciones públicas bajo esas condiciones, con el fin de disminuir el desequilibrio espacial existente en la ciudad promoviendo su uso por las instituciones que requieran ampliar su capacidad operativa.

Las instituciones que se encargan de la administración, inventario y salvaguarda de los bienes y derechos del patrimonio del Estado Dominicano, Dirección General de Bienes Nacionales, Dirección General de Catastro Nacional, Ayuntamiento del Distrito Nacional, entre otras, no han garantizado la custodia y las informaciones actualizadas de las edificaciones que posee el Estado, además del correcto funcionamiento de las mismas, estando estos obligados al mantenimiento de las infraestructuras para asegurar el funcionamiento por lo que fueron construidas.

Podemos reseñar que lo que impulsa a la autora a la investigación de este tema, según los diferentes aspectos que se plantearán a continuación, es:

- ~ **En el aspecto social**, ante la ausencia de un programa de rehabilitación por parte de las diferentes instituciones que se dedican a velar por los bienes del Estado, es necesario generar un procedimiento para cuantificar y restaurar las edificaciones que tienen más de 20 años fuera de uso, para que otras instituciones que requieren ampliar su espacio para brindar servicios a la ciudadanía, puedan ser beneficiadas con un nuevo local.
- ~ **En el aspecto económico**, ante la falta de planificación sobre el uso de suelo en la ciudad, se requiere analizar cuáles son las edificaciones que pueden ser reparadas para ser puestas en operación, y así contribuir con la

demanda de nuevos espacios sin la necesidad de construir nuevas plazas en el entorno, centro o la periferia de la ciudad.

- ~ **En el aspecto político**, ante la fallas en los planes estratégicos para el desarrollo y fomento del Distrito Nacional, se plantea la posibilidad de evaluar la factibilidad de realizar proyectos nuevos revisando previamente las edificaciones en desuso.

Además de cuantificar las edificaciones públicas en desuso o sub-utilizadas, se preparará un plan piloto tomando como base al Ministerio de la Juventud, el cual no cuenta con domicilio propio para que esta pueda servir como modelo para elaboración de planes de recuperación para otras instituciones gubernamentales, donde se aprovechen estos espacios, la cual es una forma de contribuir con el propósito de la investigación.

1.5. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.5.1. Objetivo General

Formular una propuesta de reutilización de edificación pública como piloto para ser utilizada por el Ministerio de la Juventud.

1.5.2. Objetivos Específicos

- o Evaluar políticas existentes sobre la reutilización de edificaciones públicas del Distrito Nacional.
- o Preparar una base de datos de las edificaciones públicas, comprendidas entre la Av. 30 de marzo (Incluye la Calle Palo Hincado), Avenidas George Washington, 27 de Febrero y Máximo Gómez de la circunscripción No.1 del Distrito Nacional, que son sub-utilizadas y/o se encuentran en desuso.
- o Elaborar un plan de reutilización de una edificación pública en estado de abandono para ser utilizada por el Ministerio de la Juventud como piloto

para que otras edificaciones en desuso y/o su-utilizadas puedan ser usadas por otras instituciones.

1.6. HIPÓTESIS DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

La presente investigación en el planteamiento del problema y los objetivos ha señalado que existe poca información con respecto al tema de estudio, lo que significa que este trabajo deberá recolectar las informaciones a través de la observación de la situación existente por lo que sus variables no podrán manipularse.

1.7. ALCANCE DE LA INVESTIGACIÓN

1.7.1. Alcance

Este estudio aborda las edificaciones en desuso o sub-utilizadas que podrán ser aprovechadas por instituciones públicas que requieran nuevos espacios en la ciudad del Distrito Nacional (Ver Ilustración No. 2).



Ilustración No. 2 – Delimitación Geográfica del Distrito Nacional
Fuente: Oficina Nacional de Estadística – ONE

El área de investigación para este trabajo está concentrada en el polígono comprendido entre la Av. 30 de marzo (incluye la Calle Palo Hincado), Avenidas George Washington, 27 de Febrero y Máximo Gómez de la Circunscripción No. 1 del Distrito Nacional, que de acuerdo a la Dirección de Planeamiento Urbano del Ayuntamiento del Distrito Nacional, esta está limitada al Norte por la Av. John F. Kennedy y Av. San Martín, incluyendo el Ensanche Kennedy; al Sur por el Mar Caribe; al Este por la Av. México, Puente Mella y el Río Ozama; al Oeste por la Av. Luperón incluyendo la Urb. Costa Verde.

1.7.2.Limitaciones

Una de las limitantes encontradas en el desarrollo de la investigación es la desactualización de las informaciones que manejan los diferentes estamentos del Estado. Obviamente, la autora reconoce que este estudio debe complementarse con la generación de una base de datos sobre la cantidad de edificaciones públicas sub-utilizadas y/o en estado de abandono como aporte a los bancos de información de las entidades encargadas de mantenerlas actualizadas, además de la creación de un modelo para fomentar la recuperación de esas construcciones.

Es importante que otras entidades o grupos de estudios se sumen a esta propuesta y puedan apoyarse en esta investigación para profundizar en este tipo de tema a nivel municipal, provincial y/o regional.

CAPÍTULO II. MARCO CONCEPTUAL

2.1. FUNDAMENTOS DE LA DIRECCIÓN DE PROYECTOS

2.1.1. Definición de Proyectos

Los diferentes conceptos utilizados en la administración de proyectos y que serán abordados en el proceso de la realización de la propuesta de esta investigación, serán:

- Según define Guerrero, M. (2009: Págs. 5-7)³:
 - ~ **Proyectos:** Es el proceso de poner en práctica los conceptos aprendidos que conllevarán a lograr el objetivo planteado en el presente tema de investigación.
 - ~ **Gestión de Proyectos:** Es el proceso de identificar, formular, ejecutar, evaluar, planificar, controlar y administrar el tema de la investigación para alcanzar los objetivos diseñados en el planteamiento de la problemática.
 - ~ **Identificación:** Se inicia mediante el planteamiento de la problemática donde se plantean las variables que llevaron a la situación actual del objeto de estudio.
 - ~ **Formulación:** Creación de los distintos aspectos que dan forma a las variables que generan procedimientos para la ejecución del proyecto.
 - ~ **Ejecución:** En este punto se invierten los recursos, tiempo, estudio, costo, evaluación y análisis, generados en la formulación para la obtención de los resultados que se esperan lograr del proyecto.
 - ~ **Evaluación:** Este proceso se manifiesta antes, durante y después de la ejecución del proyecto para comparar el comportamiento durante cada una de las fases que lo componen.

³ Guerrero, M. (2009). *Marco Conceptual para la Gestión de Proyectos de Investigación Competitivos (Primera Parte)*. Obtenido de Portal Web Universidad Católica de Colombia: Recuperado el 25 de mayo 2014 de http://portalweb.ucatolica.edu.co/easyWeb2/files/17_6915_nociones-gestion-de-pic-1a-parte.pdf

- ~ **Planificación y Control:** Fase esencial del proyecto ya que sin la debida programación y control de las actividades, desde su inicio, el proyecto no lograría el éxito esperado.
- ~ **Administrar:** Es el proceso donde se plantea la gestión del proyecto hasta alcanzar los objetivos definidos para su éxito.

2.1.2. Gestión de Proyectos y Utilización de Edificaciones Abandonadas

La formulación de la propuesta de reutilización de una edificación abandonada está desarrollada bajo el ciclo de la gestión de proyecto, la cual está dividida en los siguientes procesos (Morera, 2009, Pág. 14-23):

Proceso de Inicio, se identificó el problema, planteó el objetivo y formularon los conceptos bajo los cuales se ejecutó el proyecto. A través de este proceso se obtuvieron los permisos necesarios para realizar el proyecto.

Proceso de Planificación, se propuso el alcance del proyecto, para lograr los objetivos. Se transformó en un plan donde se respondieron las preguntas siguientes:

- **¿Qué?** La respuesta fue el nombre del proyecto a realizar.
- **¿Por qué?** La justificación del proyecto responde perfectamente a esta pregunta. Se realizó el análisis de los resultados que se obtuvieron del planteamiento del problema.
- **¿Para qué?** Los objetivos, tanto el general como los específicos, responden a esta interrogante, ya que el éxito del proyecto está en sintonía con las actividades que se proponen en los objetivos formulados.
- **¿Donde?** El espacio fue definido dentro de la muestra tomada.
- **¿Como?** El plan de gestión que compone la propuesta.

- **¿Quién o Quiénes?** Los responsables definidos en la propuesta liderado por el Gerente del Proyecto.
 - **¿Cuándo?** En el tiempo programado en el plan.
 - **¿Cuanto?** El estimado de costo presentado en el plan de gestión.
- **Fase de Ejecución**, en esta fase se inició el seguimiento de las actividades planteadas en la formulación de la propuesta del proyecto para cumplir con los requerimientos y especificaciones del mismo.
 - **Fase de Control y Seguimiento**, para esta fase se obtuvo un control total de las actividades, monitoreando la ejecución y midiendo periódicamente las variaciones en la programación, donde se respondió a los problemas o riesgos que se presentaron, documentando todo los pormenores del plan y verificando los hitos obtenidos en cada una de las acciones desarrolladas.
 - **Cierre del Proyecto**, se completaron las tareas y se documentó mediante la presentación de la propuesta del plan de gestión de proyecto descrito en este estudio de investigación.

2.1.3. Administración de Proyectos

La administración del presente proyecto de investigación fue el motor que se empleó en la presentación de los resultados, ya que a través de este se preparó el plan de reutilización de una edificación en específico que fue tomada como modelo para otras edificaciones que podrían ser reutilizadas.

En la formulación del plan para gestionar dicho proyecto se usó todas las herramientas y conocimientos obtenidos donde se integraron las bases de la dirección del proyecto en el inicio, planificación, ejecución, evaluación, seguimiento y control, y cierre del proyecto, de acuerdo a los conocimientos que ofrece la guía del PMBok. (PMI, 2008)

2.1.4. Plan de Gestión de Proyectos

La propuesta de gestión de proyectos integra un plan donde se abarcan cada una de las áreas de la administración de proyectos, de acuerdo al PMBok (PMI, 2008) y (PMI, 2013), que sirvieron como base para la formulación de la propuesta piloto sobre la reutilización de la edificación pública abandonada.

▣ **Gestión de la Integración**

Durante esta fase se describen y coordinan los elementos que forman parte de los procedimientos que contiene el plan:

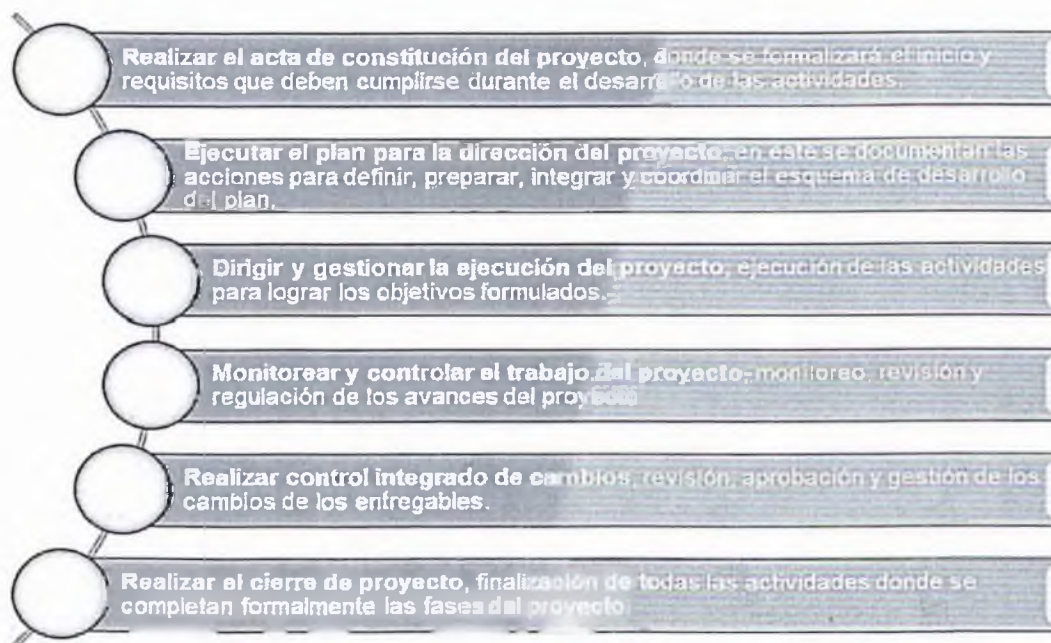


Gráfico No. 1 – Gestión de la Integración

Fuente: Elaboración propia adaptado de la guía del PMBok (PMI, 2008)

▣ **Gestión del Alcance**

Contiene la definición y relación del objeto de estudio donde se muestran los procesos comprometidos en garantizar que se cumpla el objetivo exitosamente. En este se verifica:

Recopilar los Requisitos, se define y documenta las necesidades de los interesados para cumplir con los objetivos.



Definir el Alcance, se desarrolla una descripción detallada del proyecto.



Crear la EDT, se subdividirán los entregables en capítulos más pequeños para su mejor manejo.



Verificar el Alcance, se formalizará la aceptación de los entregables del proyecto que se terminaron.



Controlar el Alcance, se monitorea y gestiona cambios a la línea base del alcance, si aplica.



Gráfico No. 2 – Gestión del Alcance

Fuente: Elaboración propia adaptado de la guía del PMBok (PMI, 2008)

▫ **Gestión del Tiempo**

Se gestionan las herramientas necesarias para la conclusión a tiempo de las actividades, las partes que lo definen son:

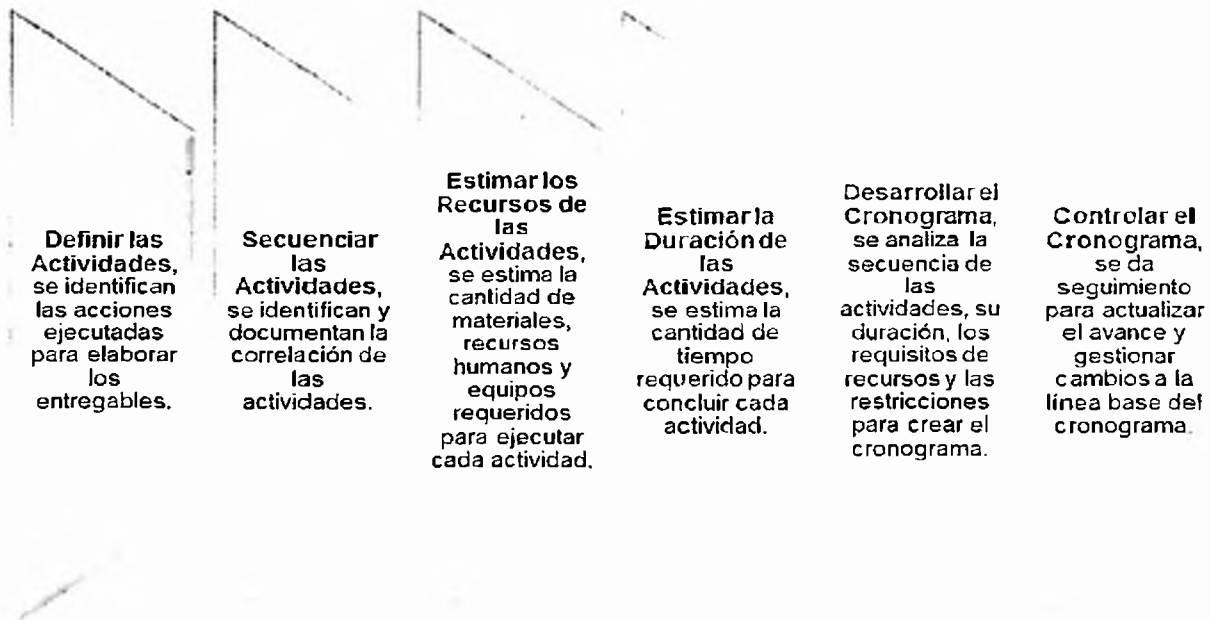


Gráfico No. 3 – Gestión del Tiempo

Fuente: Elaboración propia adaptado de la guía del PMBok (PMI, 2008)

▣ **Gestión de los Costos**

Este proceso incluye las estimaciones, análisis y cálculos de los recursos definidos en el objeto y alcance del proyecto. Las herramientas para cumplir con este proceso vienen dada por la preparación y control del presupuesto donde se planifica, estiman y optimizan los costos de las actividades que componen el proyecto. El proceso a seguir es el siguiente:

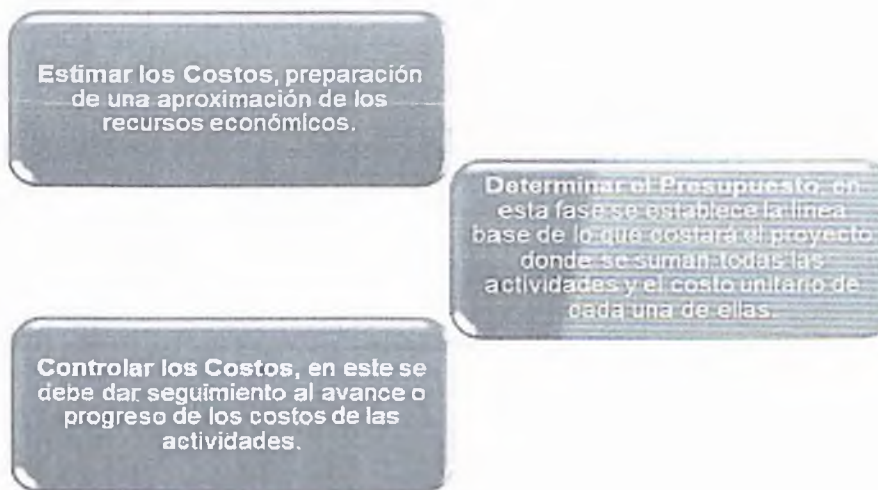


Gráfico No. 4 – Gestión de los Costos
Fuente: Elaboración propia adaptado de la guía del PMBok (PMI, 2008)

▣ **Gestión de la Calidad**

Este proceso garantiza que se cumplan las especificaciones y requerimientos necesarios para cumplir con los objetivos planteados en el proyecto. Para asegurar la calidad del proyecto debemos garantizar los detalles que mencionaremos a continuación:

Planificar la Calidad, se identifican las normas y procedimientos de los entregables, documentando la forma en que cada uno deberá cumplir con los requerimientos del proyecto.

Realizar el Control de Calidad, se monitorean los resultados y se registran para analizar el comportamiento de los mismos y de no cumplir, realizar los correctivos correspondientes.

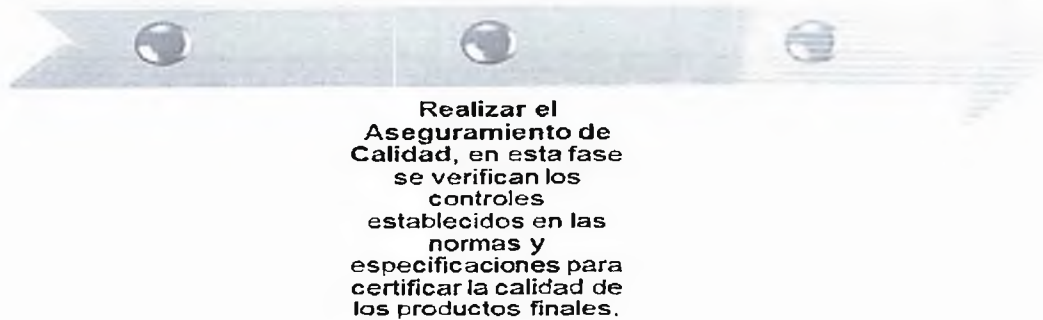


Gráfico No. 5 – Gestión de la Calidad

Fuente: Elaboración propia adaptado de la guía del PMBok (PMI, 2008)

▣ **Gestión de los Recursos Humanos**

Se describen los procesos mediante el cual se dirigen, gestionan y organizan el equipo que conformará el proyecto.

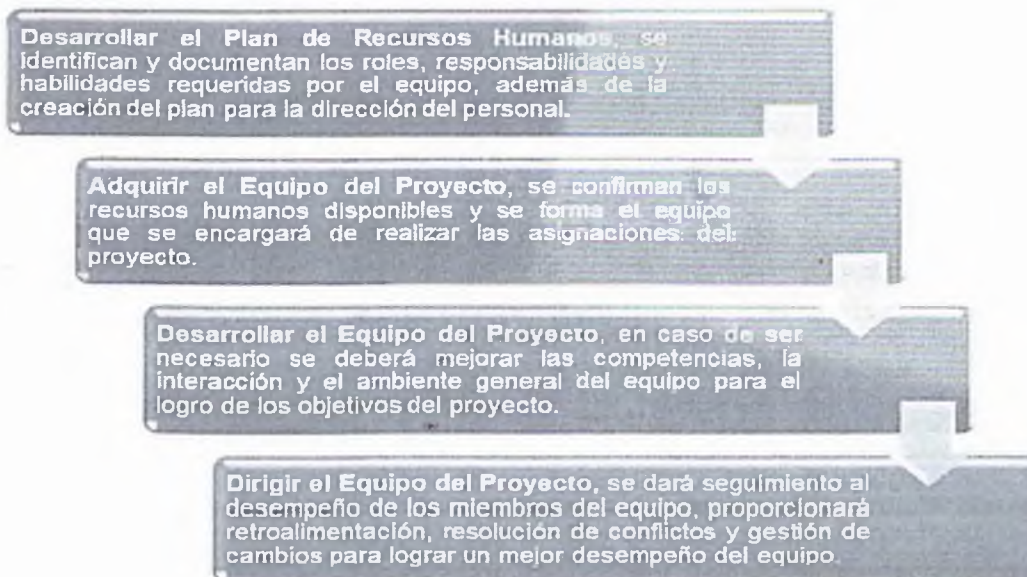


Gráfico No. 6 – Gestión de los Recursos Humanos

Fuente: Elaboración propia adaptado de la guía del PMBok (PMI, 2008)

▫ **Gestión de las Comunicaciones**

Gestiona y garantiza la generación, compilación, distribución, archivo y destino final de toda la documentación que contiene la información concebida durante el transcurso de la ejecución del proyecto:

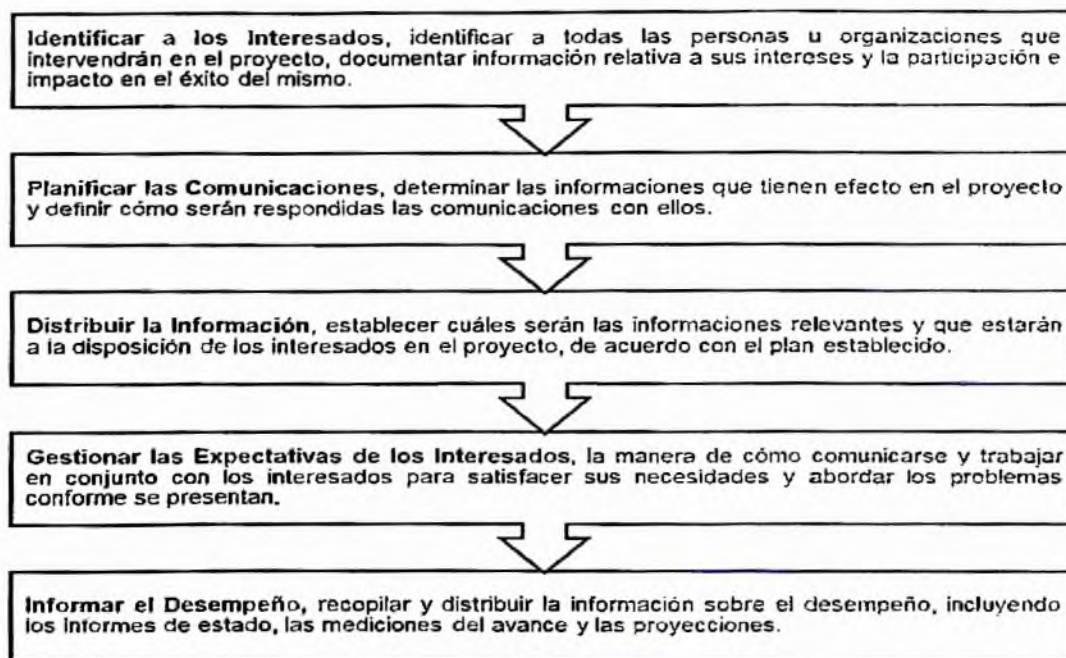


Gráfico No. 7 – Gestión de las Comunicaciones

Fuente: Elaboración propia adaptado de la guía del PMBok (PMI, 2008)

▫ **Gestión de los Riesgos**

En este proceso intervienen la identificación, análisis, planificación, evaluación, y monitoreo y control de las ocurrencia de eventos importantes que pueden poner en peligro el éxito del proyecto.

Planificar la Gestión de Riesgos, definida como la realización de las actividades de gestión de los riesgos.

Identificar los Riesgos, se determinan los riesgos que pueden afectar el proyecto y se documentan sus características.

Realizar el Análisis Cualitativo de Riesgos, consiste en priorizar los riesgos para tomar las acciones, evaluando y combinando la probabilidad de ocurrencia y el impacto de dichos riesgos.

Realizar el Análisis Cuantitativo de Riesgos, analizar numéricamente el efecto de los riesgos identificados sobre los objetivos generales del proyecto.

Planificar la Respuesta a los Riesgos, se desarrollan las acciones para mejorar las oportunidades y reducir las amenazas a los objetivos del proyecto.

Monitorear y Controlar los Riesgos, se preparan planes de respuesta, se rastrean los riesgos identificados, se monitorean los riesgos residuales, se identifican nuevos riesgos y se evalúa la efectividad del proceso contra riesgos a través del proyecto.

Gráfico No. 8 – Gestión de los Riesgos

Fuente: Elaboración propia adaptado de la guía del PMBok (PMI, 2008)

▫ **Gestión de las Adquisiciones**

Define los procedimientos que llevan a cabo la contratación de productos, servicios o resultados para la ejecución del proyecto. Se garantiza la gestión de compra o adquisiciones de la forma que se resume a continuación:

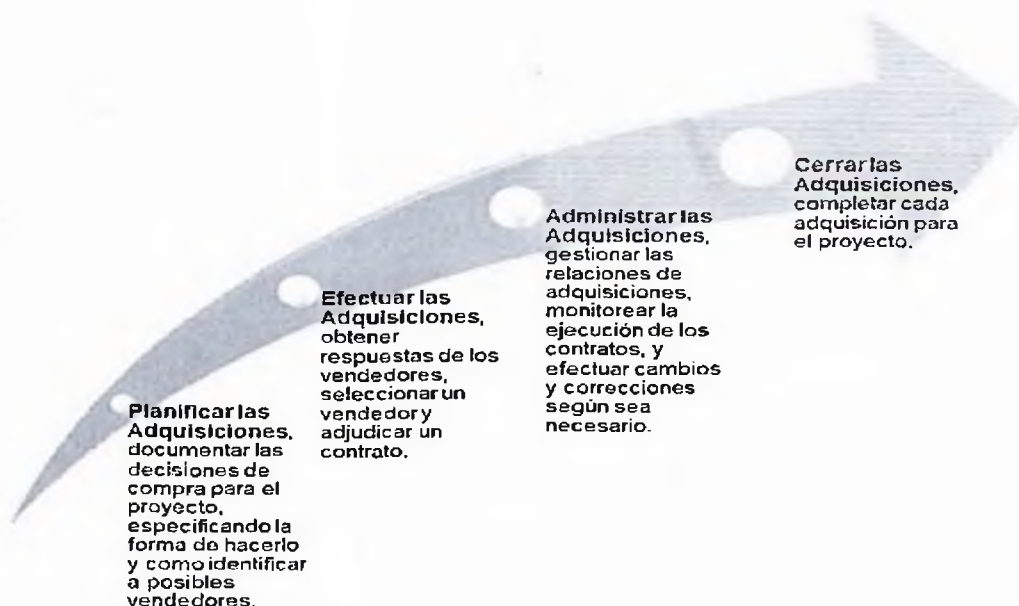


Gráfico No. 9 – Gestión de las Adquisiciones

Fuente: Elaboración propia adaptado de la guía del PMBok (PMI, 2008)

▫ **Gestión de los Interesados**

Este proceso refleja el inicio, planificación, ejecución y seguimiento y control de las relaciones entre el equipo del proyecto y los interesados con el objetivo de satisfacer y mantener las relaciones, analizando sus necesidades, intereses y los riesgos que pueden definir el éxito o fracaso del proyecto.

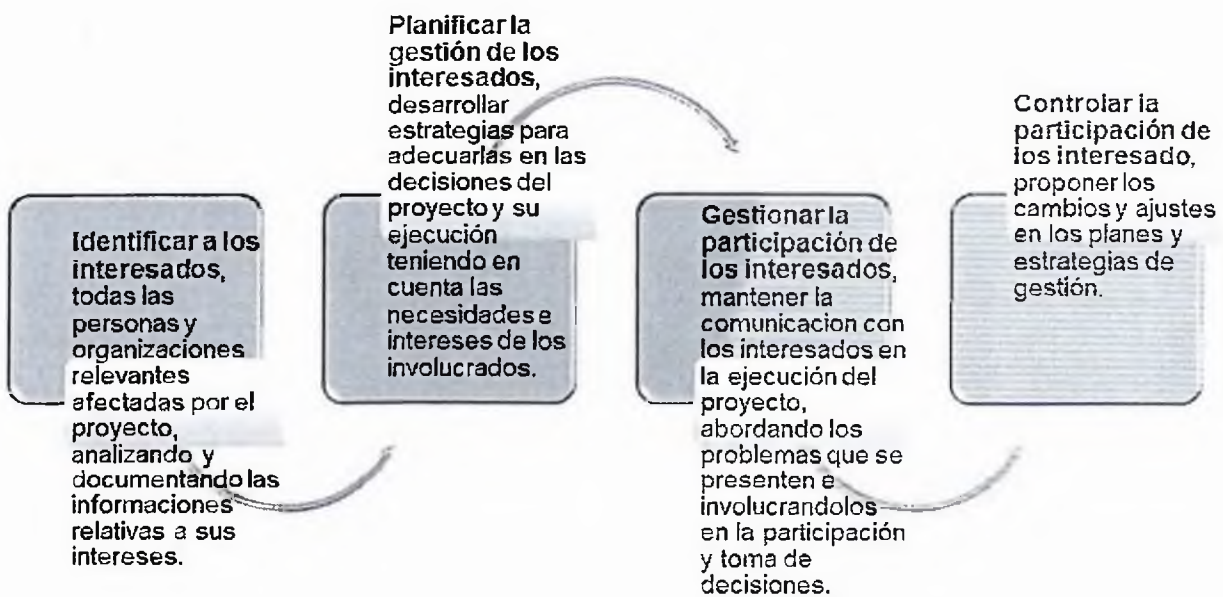


Gráfico No. 10 – Gestión de los Interesados

Fuente: Elaboración propia adaptado de la guía del PMBok (PMI, 2013)

CAPITULO III. MARCO REFERENCIAL

3.1. ANTECEDENTES

3.1.1. Antecedentes Históricos.

La integración de edificios abandonados en la recuperación de los espacios públicos nace con la necesidad de conservar los bienes y patrimonios arquitectónicos más relevantes e importantes de las ciudades durante el siglo XX y los últimos años del presente siglo. Esta práctica es común desde el periodo de la Postguerra en 1945⁴, cuando las metrópolis tomaron conciencia de la importancia de recuperar sus espacios por la falta de suelo para suplir la demanda de nuevos áreas urbanas.

En la década de los años 60, los métodos para la conservación y recuperación de edificaciones son abordados con técnicas nuevas para reutilizar, rehabilitar, restaurar y conservar los espacios en las grandes urbes. De acuerdo a Márquez⁵, (2011, pag. 5-6) en década se empezaron a crear varias teorías en la que autores tales como Kevin Lynch⁶ aportan sus conocimientos para restaurar las infraestructuras urbanas en distintos lugares identificando, contabilizando y conservando sus historias y culturas, o las teorías transmitidas por los Arquitectos como Robert Venturi⁷ o Charles Moore⁸ sobre el valor de la rehabilitación de edificios y áreas comerciales en ciudades estadounidenses como Quincy Market en Boston o la recuperación portuaria de San Francisco en la década de los 70, los

⁴ Se potencia la conciencia de preservación y reconstrucción del patrimonio histórico y cultural y las arquitecturas mejores preservadas.

⁵ Márquez, R. (2011). *Estudio de metodologías de la rehabilitación de edificios del siglo XX. Caso Venezuela. Una aproximación a la puesta en valor de los bienes edificados modernos y contemporáneos de la Facultad de Arquitectura y Diseño*. (Tesis de maestría La Universidad del Zulia, Maracaibo, Venezuela): Recuperado el 16 de marzo del 2014 de <http://www.fau.ucv.ve/trienal2011/cd/documentos/hp/HP-10.pdf>.

⁶ Kevin Andrew Lynch, Urbanista y Escritor, Chicago 1918 – Massachusetts 1984. Célebre por sus contribuciones a la planeación urbanística

⁷ Robert Venturi, Arquitecto, Filadelfia 1925. Considerado como uno de los arquitectos más originales de finales del siglo XX

⁸ Charles W. Moore, Arquitecto, Michigan 1925 – Texas 1993. Uno de los principales innovadores de la arquitectura Postmoderna.

cuales contribuyeron con sus aportaciones a las soluciones y diversidad de retos en las rehabilitaciones de edificaciones abandonadas.

Las edificaciones durante el siglo XX fueron cambiando y transformando el espacio de acuerdo a las necesidades de las civilizaciones en el desarrollo e innovación de sus construcciones. En las sociedades con avances culturales y tecnológicos se ampliaron los espacios para nuevas funciones, donde las edificaciones antiguas no tenían posibilidad de utilización, lo que limitó grandemente el espacio y límite territorial.

Las edificaciones viejas exigen que se tomen en consideración la reutilización de sus espacios ya que estos guardan un papel protagónico en el pasado, presente y futuro de sus ciudades, por lo que los programas urbanísticos deben adaptarlos para su conservación donde se regeneren y se mantengan su potencial estético y arquitectónico.

Al prolongar el uso de edificios del pasado, evaluando nuevos usos donde se mejore la sostenibilidad del mismo, estos contribuirán con los planes de resolver la problemática de la falta de suelos y espacios para el desarrollo de las necesidades de las ciudades cambiantes, manteniendo el protagonismo y conservando su expresión arquitectónica a través de métodos de rehabilitación y conservación acorde con los avances tecnológicos desarrollados en esta materia.

3.1.2. Recuperación de la Memoria Histórica en las Edificaciones Abandonadas

Tras la pérdida del uso de edificaciones existentes, por la falta de programas de conservación y recuperación, lo que provoca su deterioramiento a tal punto que se ven menospreciadas y eliminadas por esta causa, ha llevado a las autoridades públicas a recuperarlas debido a la falta y encarecimiento de los suelos urbanos y rurales, por lo que muchas de estas han sido redimidas como centros culturales, docentes, de salud, viviendas, entre otras lo que con sus nuevas funciones han dinamizado el espacio y la economía de varios países.

A continuación se desarrollará el planteamiento de algunos de estos casos:

3.1.2.1. Caso Europa (España)

Al término de la Segunda Guerra Mundial, las edificaciones que fueron abandonadas durante esa época se vieron afectadas por el proceso de modernización de las ciudades europeas ya que estas no podían adaptarse a los cambios constantes de los espacios públicos. La desaparición y abandono de muchas construcciones por la falta de inventarios donde se conozca la cantidad de estructuras significativas para su protección y conservación ha influenciado en la investigación para la recuperación y reutilización de los edificios que son el testimonio de la cultura e historia de la época.

En las últimas décadas del Siglo XX, y primera del Siglo XXI, de acuerdo a los cambios realizados en las políticas públicas en la adquisición de bienes, se han ido transformando los criterios de recuperación de patrimonios culturales para su conservación y protección, incrementando los recursos de los países europeos.

El interés por las edificaciones en desuso para usarlas en formas de museos, oficinas públicas, entre otras, reactivaron la economía de la ciudad lo que a su vez les permitió conservar su valor histórico, cobrando mayor fuerza a finales de la década de 1950 y principios de la década de 1960 en Gran Bretaña, pero no fue sino hasta la década de 1970, ocasionado por la crisis económica, que este principio fue motivado en otros países europeos. Durante este tiempo incrementaron las investigaciones y estudios para la difusión de esta metodología para la recuperación de espacios industrializados y fue extendiéndose por los países del Norte de Europa, Estados Unidos y Canadá, luego por la Europa del Este y más tarde por el Sur de Europa y, recientemente, Asia y América del Sur.

En España, el inicio de la protección y conservación es relativamente reciente, aunque ya son varios los casos de recuperación de edificaciones antiguas realizadas.

Un caso destacado, según refiere Pardo (2004:14), es en Cataluña, donde se creó en torno al Museo de la Ciencia y Técnica de Cataluña con sede en Terrassa (antiguo "vapor" Aymerich, Amat i Jover)⁹ todo un sistema museístico descentralizado, con un total de 16 museos dependientes, el cual se convirtió en el modelo a seguir para futuras propuestas de recuperación de otras edificaciones.

Los edificios antiguos han sido convertidos en viviendas, empresas, bibliotecas, entre otros, donde sus instalaciones constituyen obras arquitectónicas modernas mediante la rehabilitación de sus instalaciones para la conservación de su patrimonio industrial adquiriendo nuevas funciones en el entorno y periferia urbana de estas ciudades. Ejemplo de estas viejas edificaciones abandonadas son:

- o La Farinera del Clot, construida en 1902, en 1991 cesan sus funciones pero al día de hoy es un centro cultural.
- o Embarcadero en Cáceres, almacén de productos minerales ahora centro cultural comunitario.
- o Proyectalab Benicassim, almacén de Renfe ahora centro cultural.
- o Harinera de Navalcarnero, ahora residencia de ancianos
- o Hispano Olivetti, recuperado como centro comercial.

En la actualidad, la adaptación de las edificaciones abandonadas para nuevos usos, donde se conservan su atractivo arquitectónico, su valor histórico y se aprovechan sus espacios para la creación de lugares educativos y culturales, en beneficio de las comunidades, transforman las actuaciones y el compromiso de las entidades encargadas del planeamiento urbano, de mantener una estrecha

⁹ El Museo de la Ciencia y de la Técnica de Cataluña es una institución museística con sede central en Tarrasa (Vallés Occidental), en una antigua fábrica textil edificio que es uno de los principales ejemplos de la arquitectura modernista de Cataluña: el Vapor Aymerich, Amat i Jover, diseñado por el arquitecto Lluís Muncunill i Parellada y construido entre 1907 y 1908.

relación de lo moderno con lo ambiguo lo que resulta provechoso en el desarrollo de sus ciudades.

3.1.2.2. Caso Latinoamérica (Chile)

Las ciudades latinoamericanas han presentado las mismas condiciones que las europeas en las políticas públicas de adquisición de bienes, debido a que se han visto afectadas por el desbordado crecimiento de sus urbes, abandonando las edificaciones que ya tienen mucho tiempo sin utilizar.

En la actualidad, estas se encuentran introduciendo cambios en los planes y programas de conservación y protección de los patrimonios culturales y bienes públicos.

Este es el caso de Chile quienes vienen adoptando programas, dado el componente social que exige la inserción de nuevas propuestas para la conservación de sus patrimonios históricos y se busquen alternativas para brindar a esos inmuebles oportunidades de ser reutilizados, para mantener viva la memoria histórica de sus edificaciones.

De acuerdo a Sahady y Gallardo¹⁰ (2002, pág. 73) *“El edificio preexistente aporta el chasis, la caja envolvente que trae consigo toda la carga expresiva que le imprimió su autor”*, lo que beneficia a estas edificaciones porque las mismas ya no se verán como estructuras obsoletas que empañan el entorno de las ciudades sino que podrán cooperar colocando sus espacios originales en proyectos nuevos como los casos mencionados a continuación:

- o La Casa Colorada, construida en 1979 sede de la primera junta de gobierno, hoy Museo de Santiago-Casa Colorada.
- o Casa de los Hermanos Matta, 1832 casa de la destacada familia Matta-Goyenechea, hoy Museo Regional de Copiapó

¹⁰ Sahady, A. y Gallardo, F. (2002). *En edificios de ayer, funciones de hoy La vivienda: una constante histórica*. Revista invi, Vol. 17 (45), Pág 69-81, Recuperado el 08 de junio de 2014 <http://www.redalyc.org/pdf/258/25804504.pdf>

- o La Casa Velasco, del siglo XVII, sufrió algunos daños en el terremoto de 1985, recuperada y tomada como sede del senado de Chile hasta 2001 y luego del Tribunal Constitucional hasta 2012.
- o Casa de la Cultura de Ñuñoa, 1859 del rico empresario minero Luis Gregorio Ossa y Cerda, hoy Centro Cultural de Ñuñoa
- o Casa Lo Contador, hacienda de 1780, pertenece a la Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos de la Pontificia Universidad Católica de Chile

Muchas de estas edificaciones tienen un gran valor para el país y por tal razón, sus autoridades decidieron recuperarlas y rediseñar sus funciones para brindar servicios diversos a sus ciudadanos.

3.1.2.3. Caso República Dominicana

El cambio que experimenta la sociedad en materia de la construcción de grandes infraestructuras ha marcado en los últimos años las edificaciones públicas de República Dominicana. Al pasar los años, los edificios con 20 años o más de construidos no son capaces de adaptarse a los nuevos usos que le dan las instituciones que estos albergan, por lo que al transcurrir el tiempo estos suelen ser abandonados, lo que le resulta en un cementerio de acero y concreto en el entorno de la modernización de la ciudad.

En la República Dominicana no es una práctica común la reutilización de las edificaciones en desuso por las estancias gubernamentales, debido a la falta de programas o planes que se enfoquen en reutilizarlos y llevarlos a ser rehabilitados, reparados o restaurados. Si se requiriera del espacio donde se encuentra una edificación de carácter cultural o histórico¹¹ o que tiene muchos años de

¹¹ Cabe mencionar lo ocurrido en la ciudad de Santiago de los Caballeros, donde el gobierno municipal tomó la decisión de destruir una vivienda, ubicada en la esquina de las calles Dr. Eldon y Cuba, del sector Los Pepines, con más de 150 años de existencia, para la construcción en su lugar de un club polideportivo cuyo valor histórico y cultural desató la indignación de muchas personalidades a nivel nacional, ya que esta era propiedad del Gral. Teodoro Gómez, combatiente de la guerra

construcción, la solución que toman algunas instituciones es demolerlas y construir nuevas infraestructuras sin estudiar previamente si esta pueda ser o es útil para la sociedad en la transformación y ampliación del espacio existente.

El crecimiento de las ciudades evidencia la falta de planes para la recuperación de edificaciones antiguas debido a que no se disponen de suelos y se requieren nuevos espacios para crear, transformar o remozar nuevas infraestructuras lo que las deja de lado frente a las construidas en los tiempos actuales.

La demostración de abandono de las construcciones públicas fundadas en el siglo XX, las cuales pueden ser reusadas para la continuación de su vida útil, si se estudian, planifican, formulan, evalúan, controlan, en fin cumplen con el ciclo propio de la gestión de proyectos, pueden reintegrarse, adaptándose a las nuevas necesidades de entidades gubernamentales emprendedoras que brindan sus servicios a diversos sectores de la sociedad.

El caso de la ciudad del Distrito Nacional la cual tiene un déficit de viviendas, de servicios y fuentes de recreación y esparcimiento, proliferan edificaciones abandonadas por más de 20 años y que podrían ser reutilizadas como son el anfiteatro Agua y Luz, la terminación del mercado nuevo de Villa Consuelo, la terminación de las edificaciones dentro de los linderos de la Plaza de la Salud, por mencionar algunas, donde esas estructuras pueden ser redefinidas para nuevos usos o consolidación de su motivo de creación, dejando así de ser desafíos al ornato de la ciudad.

Ahora la reutilización de las infraestructuras, es una práctica progresiva en la recuperación de los edificios gubernamentales, monumentos y bienes de interés cultural, en la readecuación de los espacios e infraestructuras públicas representativas de una ciudad o región, por lo que la autora coincide con el planteamiento realizado por el Arq. Pinto, quien sustenta en *"ofrecer un nuevo*

restauradora, la cual había sobrevivido al voraz incendio desatado en la ciudad durante la Guerra Restauradora de 1863, fue declarada mediante decreto No. 172-91, del 29 de abril 1991, como patrimonio nacional. (Periódico Diario Libre, 2014)

concepto que motive un cambio en la percepción de los espacios públicos donde lo moderno y lo tradicional vayan de la mano, haciendo prevalecer la función estética y funcional de los mismos” (Pinto, 2004).

3.1.3. Situación Actual en los Planes de Uso de Edificaciones Públicas en República Dominicana

“La mejor forma de preservar un edificio es encontrando un uso adecuado para este” (Eugène-Emmanuel Viollet-le Dut)¹²

Con el pasar de los años la República Dominicana ha transformado su suelo con construcciones atrevidas e innovadoras, donde lo nuevo y lo viejo convergen en un mismo espacio. Pero las edificaciones del pasado, debido al abandono de sus propietarios, privados o públicos, caen en el olvido y terminan usadas como guaridas de delincuentes o viviendas de personas sin hogar, arrabalizadas y relegadas ante la mirada de todas las personas que habitan o pululan a su alrededor.

Muchas veces el abandono de estas surge por la falta de programas de intervención y mantenimiento de sus propietarios, en este caso el Estado Dominicano, lo que provoca que estos se deterioren con el paso de los años y su esplendor se vea apagado, cayendo en la apatía de la sociedad, tal como es el caso de la edificios emblemáticos, mencionados a continuación:

- o El Teatro Aurora de San Pedro de Macorís,
- o Hotel Mercedes de Santiago
- o Edificio de la Escuela de Música en Hato Mayor
- o Teatro Agua y Luz de la Feria de la Paz, D. N.
- o Edificio Diez de la calle El Conde, D. N.

¹² Eugène-Emmanuel Viollet-le Dut, Arquitecto, Arqueólogo y Escritor Francés, París -1814 - Lausana - 1879 famoso por sus "restauraciones" interpretativas de edificios medievales.

- o La Casa de la Caoba en San Cristóbal.

Por mencionar algunos casos, ya que la idea de reutilizar estas edificaciones para otros fines no es una práctica comúnmente utilizada en República Dominicana.

Actualmente, las instituciones encargadas de mantener activos los inmuebles gubernamentales no cuenta con un plan de integración de las edificaciones que tienen varios años sin utilidad, es decir, no cuentan con planes o programas de mantenimiento de obras por lo que estas finalmente caen en deterioro hasta el punto que se convierten en edificaciones abandonadas.

3.2. MARCO DE REFERENCIA LEGAL

3.2.1. Instituciones Encargadas de Proteger y Velar los Bienes Estatales

Al considerar la utilización de las edificaciones de carácter público se deben revisar las referencias legales que tienen que ver con el tema de investigación.

Las instituciones públicas que rigen su accionar en velar, mantener, cuantificar y recuperar los bienes y patrimonios del Estado Dominicano, regidos por leyes, decretos, normas y reglamentos, son referidos a continuación:

- **Dirección General de Bienes Nacionales:** es una dependencia del Ministerio de Hacienda. Fue creada mediante la Ley No. 1832, 8 de noviembre del 1948, es la entidad del Estado encargada en mantener al día el Catastro de los bienes e inmuebles del Estado y el de los bienes inmuebles que pertenezcan al patrimonio de los organismos autónomos del Estado, tal y como reza el artículo 4 de la referida Ley.

De acuerdo al artículo 14, *“será deber del Director General de Bienes Nacionales, velar por la conservación de los bienes muebles del Estado, formar y mantener al día el inventario de dichos bienes, con las excepciones que determinen los reglamentos y proceder a su venta cuando sea pertinente, en la forma que prescriben los reglamentos. Para este fin,*

toda oficina pública deberá rendir un inventario de dichos bienes dentro del mes de enero de cada año en la forma que establezcan los reglamentos”, y el artículo 15, “la Dirección General de Bienes Nacionales podrá hacer bajo su propia gestión la reparación de los edificios y construcciones que pertenezcan al Estado, cuando tenga fondos a su disposición para este fin”.

- **Dirección General de Catastro Nacional:** es una dependencia del Ministerio de Hacienda que tiene como misión la conservación y actualización del Inventario de los Bienes Inmuebles del País en sus aspectos gráficos, descriptivos, económicos y jurídicos; tal como lo establece la Ley No. 317, 12 de junio del 1968, tal como lo indica el artículo 1.
- **Ministerio de Cultura:** La ley No. 318 sobre Patrimonio Cultural de la Nación, 14 de junio del 1968, la cual considera que corresponde al Estado reglamentar todo lo relativo a la protección, conservación, enriquecimiento y utilización del patrimonio cultural de la Nación. En su artículo 7, define que: *“la salvaguarda de los bienes monumentales, implica su previa identificación, descripción y delimitación, según los casos, a cuyo efecto, los organismos indicados, dentro de sus respectivas esferas de acción, procederán a inventariarlos y clasificarlos según la naturaleza y destino, de acuerdo con los procedimientos modernos de registro, en un plazo de seis meses o en los plazos que prevea el reglamento que al efecto dicte el Poder Ejecutivo”.*
- **Ayuntamiento del Distrito Nacional:** La ley No. 176-07, 20 de julio del 2007, de organización municipal es la que se encarga de normalizar y gestionar los espacios públicos, y cita cuales son los bienes de uso público local en los artículos 179, sobre los bienes de dominio público, y 180, bienes patrimoniales. Esta le confiere derecho a los cabildos para penalizar las acciones privatizadoras sobre el espacio público, lo cual obliga a las instituciones involucradas en la normativa de coordinar esfuerzos para su

protección. Actualmente, la alcaldía del Distrito Nacional no cuenta con una dirección de Defensoría y Recuperación de Espacios Públicos.

- **Urbanización, Ornato Público y Construcciones:** Ley 675, 14 de agosto 1944, en el capítulo I, Art. 1, indica que toda persona o entidad que proyecte urbanizar deberá someter al Consejo Administrativo del Distrito de Santo Domingo, un proyecto con las especificaciones que de acuerdo a los incisos E-Edificaciones, forma de conservar los edificios dignos de tal fin, si los hubiere, e inciso G-Reglamentaciones, plan de reglamentación para la conservación de vías, parques y demás obras de la urbanización y de los edificios y jardines particulares, sobre el tema que se estudia.
- **Contrataciones Públicas:** La Ley 340-06 y sus modificaciones, 18 agosto 2006, es la encargada de velar los procesos de contratación de bienes, obras, servicios y concesiones de todas las instituciones del sector público que establece que las compras y contrataciones deben realizarse en un plano de transparencia, basadas en la publicidad y difusión de las actuaciones, facilitando el acceso de la sociedad a la información y asegurando el control social de los respectivos procesos, garantizando la libre competencia e igualdad de oportunidades para los oferentes en un contexto de eficiencia, economía y responsabilidad de los actores.

3.2.2. Vinculación de la Recuperación de Edificaciones con la Estrategia Nacional de Desarrollo

Probablemente un indicador social para medir la fortaleza de su país y sus ciudades es el cuidado, la estrategia de planificación, para fortalecer y mejorar sus espacios públicos, y el acceso físico a los servicios sociales y de infraestructura. El Estado Dominicano ha correspondido a este planteamiento creando la Ley No. 1-12, 25 de enero 2012, sobre la **Estrategia Nacional de Desarrollo 2030**, la cual contiene el eje No. 2.4 con los siguientes objetivos:

Objetivo general 2.4.1 “Integrar la dimensión de la cohesión territorial en el diseño y la gestión de las políticas públicas”, y dentro de este el objetivo 2.4.1.3 Diseñar e implementar un Plan de Ordenamiento Territorial que facilite la gestión integral de riesgos, regule el uso del suelo e incentive el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, a partir de las potencialidades que presentan las grandes regiones.

Este trabajo se basa exclusivamente en las normativas planteadas, como ya se ha evidenciado en las leyes relatadas, sobre la que no es posible operar en este campo sin la cobertura de los mencionados instrumentos legales.

En resumen, se entiende que se ha conseguido circunscribir con claridad y definición los aspectos que hacen posible y factible este plan de recuperación de edificaciones en desuso y/o sub-utilizadas.

La ausencia de un estudio con estas características es lo que se intenta revertir con este proyecto de investigación. El conocer con certeza la propuesta de aprovechamiento de inmuebles públicos abandonados, resultará un producto de relevancia durante el proceso de generación de los planteamientos, objetivos, hipótesis y estrategias en lo referente a los potenciales planes que se elaboren en el futuro.

CAPITULO IV. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

4.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN

El tipo de investigación realizado durante el proceso es descriptivo, exploratorio, de campo y aplicado, de acuerdo a (Hernández, Fernández y Baptista¹³ 2010, pags.79-87), debido a que son útiles para mostrar las situaciones que se buscan analizar con temas pocos estudiados o con escasa información, ya que analiza y detalla ampliamente el argumento de investigación, donde se mostrarán los conceptos expuestos en base a las metodologías que abordaremos a continuación:

4.1.1. Estudio Descriptivo

Se evaluaron una serie de edificaciones públicas en desuso, analizando su situación actual, según las observaciones realizadas en campo, donde se describieron tal como fueron observadas durante el proceso.

4.1.2. Estudio Exploratorio

Al ser un tema poco tratado y no tener estudios detallados sobre el objeto de la investigación, se analizaron las referencias bibliográficas obtenidas durante la fase de estudio de las fuentes secundarias, mediante la revisión de los distintos documentos utilizados que permitieron relacionar los datos del pasado con el presente para poder explicar el problema planteado.

4.1.3. Estudio de Campo

Se analizó el objeto del estudio desde la misma fuente, donde los datos se tomaron directamente para ser evaluados y analizados para la obtención de los resultados finales.

¹³ Hernández S., R., Fernández C., C. y Baptista L., M. (2010). *Metodología de la Investigación*. 5^{ta} ed. México: McGraw Hill.

4.1.4. Estudio Aplicado

Se tomaron las muestras recolectadas para evaluar, establecer y fundamentar las ideas proyectadas, donde se demostró si el planteamiento inicial tenía fundamento de análisis o si los resultados que se trazaron durante el diagnóstico de la propuesta cumplen con los objetivos del proyecto.

Al obtener los conocimientos e informaciones necesarias a través de los diferentes tipos de estudios explicados con anterioridad, se procedió a poner en práctica todos los conocimientos gerenciales obtenidos, con la finalidad de realizar la propuesta de reutilización de la edificación seleccionada del grupo estudiado.

4.2. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

La investigación desarrollada durante el proceso de evaluación y análisis del tema se hizo a través del estudio no experimental, que de acuerdo a (Hernández, Fernández y Baptista, 2010, p.149) para este tipo de estudio *"no se genera ninguna situación, sino que se observan situaciones ya existentes, no provocadas intencionalmente durante la investigación por quien la realiza..."*, por lo que se estima que el diseño apropiado para esta investigación debe ser transeccional.

4.2.1. Investigación Transeccional

La investigación transeccional es exploratoria porque se conoce poco sobre el tema de investigación y se busca examinar sobre la situación actual de las edificaciones públicas en desuso y/o sub-utilizadas por lo que los resultados obtenidos se hicieron dentro del área delimitada.

También, es descriptiva ya que se indaga, analizo y evaluó sobre el tema objeto de estudio para lograr los resultados de los objetivos planteados.

4.3. UNIVERSO, POBLACIÓN Y MUESTRA DE ESTUDIO

4.3.1. Universo de Estudio

La presente investigación comprende la reutilización de las edificaciones públicas en desuso o sub-utilizadas en la Circunscripción No. 1 del Distrito Nacional, que de acuerdo a la Dirección de Planeamiento Urbano del Ayuntamiento del Distrito Nacional, esta está limitada al Norte por la Av. John F. Kennedy y Av. San Martín, incluyendo el Ensanche Kennedy; al Sur por el Mar Caribe; al Este por la Av. México, Puente Mella y el Río Ozama; al Oeste por la Av. Luperón incluyendo la Urb. Costa Verde, del Distrito Nacional.

4.3.2. Población de Estudio

La investigación abarco la reutilización de las edificaciones públicas en desuso o sub-utilizadas que podrán ser utilizadas por instituciones gubernamentales ubicadas entre el polígono de las Avenidas John F. Kennedy (Incluye Av. San Martín), Av. George Washington, Av. Máximo Gómez y Av. 30 de marzo.

4.3.3. Muestra de Estudio

Para la elaboración de los criterios de selección de una muestra representativa, se tomó como espacio de estudio, 70 edificaciones en el área comprendida entre la Av. 30 de marzo (Incluye la Calle Palo Hincado), Avenidas George Washington, 27 de Febrero y Máximo Gómez.

Esta es una muestra no probabilística¹⁴ del tipo discrecional¹⁵, debido a que se tiene una investigación exploratoria y descriptiva, donde se analizaron las referencias bibliográficas y las observaciones de campo obtenidas durante la fase de investigación.

¹⁴ <https://explorable.com/es/muestreo-no-probabilistico>

¹⁵ Este tipo de muestra permite al investigador tomar los sujetos con un objetivo específico, de acuerdo a su criterio, si entiende que estos son los más adecuados para el estudio, por esta razón son elegidos deliberadamente.

4.4. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS APLICADOS

4.4.1. Fuentes Secundaria

Las fuentes de investigación utilizadas son las resumidas a través de las bibliografías consultadas para el desarrollo de la investigación, bajo un análisis riguroso de la información obtenida de:

- Libros
- Periódicos
- Leyes
- Materiales documentales como trabajos de grado e informes técnicos, online y físico
- Artículos de internet

Con el propósito de interpretar, comprender y explicar el problema objeto de estudio.

4.4.2. Fuentes Primaria

Las técnicas a usadas fueron las recopiladas directamente por la investigadora a través de:

- **Observación Directa:** se recolectaron las informaciones en la zona de estudio, donde se percibió la realidad del planteamiento de la investigación y los datos tomados directamente en el campo. Esta se realizó utilizando los instrumentos de recolección de datos de acuerdo a los procedimientos definidos:
 - Ficha de observación
 - Recopilación y registro fotográfico

- **Entrevista:** se lograron las informaciones durante las reuniones sostenidas y conversaciones, vía telefónica, con los representantes de las instituciones que tienen relación con el objeto de investigación.

Los procedimientos que se llevaron a cabo son:

- Verificación y análisis de los datos recopilados en campo y la institución que tiene a su cargo la responsabilidad de estas edificaciones.
- Clasificación y preparación de la información obtenida de las fuentes.
- Correlación de los datos ayudados por los métodos estadísticos y herramientas computacionales.
- Detalle de los análisis y evaluación de los datos recolectados.
- Presentación de los resultados logrados.

Los instrumentos utilizados para la recolección de los datos se hizo mediante las siguientes fuentes y procedimientos:

- Ficha de observación
- Análisis de contenido
- Recopilación y registro fotográfico

CAPITULO V. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

Luego de seleccionar las fuentes de información, la muestra es del tipo no probabilística, ya que se tiene una investigación del tipo exploratoria, y los métodos utilizados analizan los datos recolectados, que de acuerdo a Hernández, Fernández y Baptista 2010, Pág. 198, *“Recolectar los datos implica elaborar un plan detallado de procedimientos que nos conduzcan a reunir datos con un propósito específico”*, se evalúan las edificaciones que podrán ser preseleccionadas para el plan y el motivo de su elección.

Se lleva a cabo un plan de acción que responde a los objetivos planteados al inicio del estudio de la investigación. Al recolectar los datos, se clasifico, ordeno, evaluó y analizó la información para seleccionar la que mejor se adecua a las necesidades de la institución que la albergará.

En este capítulo se revisan y analizan dos (2) de los objetivos específicos planteados:

1. Evaluación de las políticas existentes
2. Creación de la base de datos

5.1. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

En las investigaciones de situaciones existentes se presentan problemáticas, objetivos y alcances en las que se buscan, la obtención de resultados para la solución de esos problemas y el logro de esas metas.

– Evaluación de las políticas existentes:

Al analizar las políticas para la reutilización de las edificaciones del Estado Dominicano estas se encuentran desactualizadas, ya que en reuniones sostenidas con directivos de BN¹⁶ y en conversación telefónica con personal de la Dirección

¹⁶ En junio 2014, la autora de esta investigación Irato el tema con personal de BN, los cuales manifestaron que *“la base de datos de las edificaciones públicas se encuentra desactualizada y ellos como institución encargada de reconstruir y preservar las estructuras del Estado no cuentan con políticas, planes o programas para recuperar y reparar edificaciones existentes, que para estos fines se encuentran otras instituciones del Estado como el MOPC o la OISOE”*.

de Planeamiento Urbano del ADN¹⁷, los cuales han manifestado no tener actualizada la cantidad de edificaciones, además de programas para reparación y preservación de edificaciones sin uso, ya que para esos fines existen otras instituciones del Estado¹⁸ que se encargan de remodelar edificaciones existentes, por lo que con esta investigación se quiere revertir esta situación y se inicien planes y/o programas para recuperar dichos inmuebles, mediante el piloto a presentar en el desarrollo de este estudio. Por lo que se recomienda, que estas políticas sean evaluadas por las instituciones correspondientes a fin de que se pongan en marcha, en conjunto con el inicio de la propuesta de recuperación de edificaciones en desuso.

— Creación de la base de datos:

Durante el proceso investigativo se pudo observar un alto porcentaje de edificaciones que se encuentran en estado de abandono, por lo que se realizó una tabla con las informaciones obtenidas en el recorrido realizado en el polígono de estudio donde se muestran estas estructuras (descripción), su situación actual, fotografía de la estructura presentadas en el apéndice del presente estudio, y su ubicación:

¹⁷ En conversación sostenida con el personal del Departamento de Planificación Urbana del DN, en fecha 28 de mayo 2014, hora 1:51 pm, estos indicaron *"que el ADN como gobierno municipal no tiene jurisprudencia con las decisiones tomadas por el gobierno central, ya que ellos deciden qué hacer con las instituciones que tienen a su cargo, si la usan como almacenes, oficinas principales o secretarías de alguna institución. Además, tiene instituciones como la OISOE y el MOPC que planifican y crean sus proyectos para el fin que el gobierno define previamente, por lo que el ADN no interviene en esas decisiones solo pueden colaborar con gestionar y cuidar los espacios públicos"*.

¹⁸ En contacto con los departamentos de planificación del MOPC y la OISOE, noviembre 2014, estos informaron que las remodelaciones y/o rehabilitación de edificaciones solo se realizan a estructuras que se encuentran en uso y requieren que sean readecuadas para continuar albergando las instituciones, museos, bibliotecas, centro de estudios, etc. que continúan en servicio. Para los casos de estructuras deshabitadas estos concluyeron que continúan siendo parte de los planes del Estado para su remodelación.

Tabla No. 1 – Listado de edificaciones y su ubicación

No. 18	DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN	SITUACIÓN ACTUAL / TIPO DE PROPIEDAD ²⁰
1.	Edificio de 8 niveles	Av. Máximo Gómez esq. Calle Benigno Filomeno Rojas	Abandonado / Privada
2.	Edificios (2 uds) de 20 niveles	Av. George Washington	Construcción sin terminar. Abandonada / Privada
3.	Edificios de 1 nivel (7 uds)	Av. Paseo Presidente Billini casi esq. Calle Fco. J. Peynado	Destruídos / Privada
4.	Edificio de 1 nivel	Calle Palo Hincado esq. Calle Padre Billini	Abandonado / Privada
5.	Casa de 1 nivel	Calle Padre Billini esq. Calle Pina	Abandonada / Privada
6.	Edificio de 2 niveles	Calle Palo Hincado esq. Calle Padre Billini	2do nivel habitado / Privada
7.	Edificio de 2 niveles	Calle Palo Hincado esq. Calle El Conde	Abandonado / Pública
8.	Casa de 1 nivel (Casa de Amadeo Rodríguez)	Av. 30 de marzo	Deteriorada / Privada
9.	Edificio de 3 niveles	Av. 30 de marzo	2do y 3er nivel abandonado / Privada
10.	Edificio de 1 nivel	Av. 30 de marzo	Abandonado / Privada
11.	Edificio de 5 niveles	Av. 30 de marzo esq. Manuel Castillo	Semi ocupado / Público
12.	Edificio de 1 nivel	Av. 30 de marzo casi esq. Manuel Castillo (al lado edificio 5 niveles)	Abandonado / Privado
13.	Casa Dúplex	Av. 30 de marzo	Abandonado / Público
14.	Edificio de 1 nivel	Av. 30 de marzo (Al lado de Casa de Guardia, 1er Regimiento Guardia Presidencial)	Abandonado / Público
15.	Edificio de 1 nivel	Av. 30 de marzo (Frente Edificio 1er Regimiento Guardia Presidencial)	Abandonado / Privada
16.	Edificio de 3 niveles	Av. 30 de marzo	Abandonado / Privada
17.	Casa de 1 nivel	Av. 30 de marzo	Abandonada / Privada

¹⁹ El No. de la tabla representa el No. de la foto del apéndice de esta investigación.

²⁰ Las edificaciones de las fotos No. 11, 13 y 14 se encuentran en proceso de expropiación por la casa de gobierno, por lo que se convierten en edificaciones de propiedad pública.

No.	DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN	SITUACIÓN ACTUAL / TIPO DE PROPIEDAD
18.	Edificio de 4 niveles	Av. 27 de febrero con Av. 30 de marzo	Abandonado / Privada
19.	Edificio de 3 niveles	Av. 27 de febrero con Av. 30 de marzo	Sub-utilizado / Privada
20.	Edificio de 3 niveles	Av. 27 de febrero	Abandonado / Privada
21.	Edificio de 1 nivel	Av. 27 de febrero	Abandonado / Privada
22.	Estructura tipo oficina	Av. 27 de febrero casi esq. Máximo Gómez	Abandonado / Privada
23.	Edificio de apartamentos 4 niveles	Av. Independencia frente a la Clínica Gómez Patiño	Abandonado / Privada
24.	Casa de 1 nivel	Calle Las Carreras	Abandonada / Privada
25.	Edificio de 1 nivel	Av. Bolívar casi esq. Av. 30 de marzo	Abandonado / Privada
26.	Edificio de 2 niveles	Av. Bolívar casi esq. Av. 30 de marzo	Abandonado / Privada
27.	Casa de 1 nivel (Al lado de Telemicro antiguo Cine Elite)	Av. Bolívar esq. Calle Julio Verne	Abandonada / Privada
28.	Casa de 1 nivel (2 uds)	Av. Bolívar casi esq. Calle Julio Verne	Abandonada / Privada
29.	Edificio de 4 niveles	Av. Bolívar casi esq. Calle Julio Verne	Abandonado / Privada
30.	Edificio de 2 niveles	Calle Francia	Abandonado / Privada
31.	1 Edificio de 5 niveles y 1 edificio de 2 niveles (Casa del Vapor)	Calle Francia esq. Calle Dr. Delgado	Abandonado / Privada
32.	Casa de 1 nivel	Calle Luisa O. Pellerano esq. Calle Dr. Báez	Abandonada / Privada
33.	Casa de 1 nivel	Calle Luisa O. Pellerano esq. Calle Dr. Báez	Abandonada / Privada
34.	Casa de 1 nivel	Calle Luisa O. Pellerano	Abandonada / Privada
35.	Casa de 1 nivel	Calle Julio Verne	Abandonada / Privada
36.	Casa de 2 niveles	Calle Santiago	Abandonada / Privada
37.	Edificio de 2 niveles	Calle Santiago	Abandonado / Privada
38.	Edificio de 2 niveles	Calle Santiago esq. Av. Pasteur	Abandonado / Privada

No	DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN	SITUACIÓN ACTUAL / TIPO DE PROPIEDAD
39.	Edificio de 1 nivel (antiguo Instituto Escuela)	Calle Santiago esq. Calle Hermanos Deligne	Abandonada / Privada
40.	Casa de 1 nivel	Calle Santiago esq. Calle Socorro Sánchez	Abandonada / Privada
41.	Edificio de 3 niveles	Av. 27 de febrero esq. Calle Fco. Henríquez y Calvajar	Sub-utilizado / Privado
42.	Edificio de 1 nivel (Edificio Telecentro antiguo Cine Elite)	Av. Pasteur	Sub-utilizado / Público
43.	Casa de 1 nivel	Calle Socorro Sánchez	Abandonada / Privada
44.	Casa de 1 nivel	Calle Benito Monción	Abandonada / Privada
45.	Casa de 2 niveles	Av. Bolívar	Abandonada / Privada
46.	Casa de 2 niveles	Calle Lea de Castro esq. Calle Hermanos Deligne	Abandonada / Privada
47.	Casa de 1 nivel	Calle Cesar Nicolás Penson esq. Uruguay	Abandonada / Privada
48.	Edificio de 1 nivel (Cine triple)	Av. George Washington esq. Calle Félix Mariano Llueres	Abandonado / Privado
49.	Casa de 1 nivel	Calle Josefa Perdomo esq. Calle Cervantes	Abandonada / Privada
50.	Casa de 1 nivel	Av. Bolívar esq. Av. Pasteur	Abandonada / Privada
51.	Edificio de 1 nivel	Calle José María Heredia	Abandonado / Privado
52.	Casa de 1 nivel	Calle Benito Monción	Abandonada / Privada
53.	Edificio de 1 nivel	Calle Benito Monción	Abandonado / Privado
54.	Edificio de 3 niveles	Calle José Gabriel García	Abandonado / Privado
55.	Casa de 1 nivel	Calle José Gabriel García	Abandonada / Privada
56.	Edificio de 1 nivel	Calle Arzobispo Portes esq. Calle Estrelleta	Abandonado / Privado
57.	Casa de 1 nivel	Av. Independencia esq. Calle B. Pichardo	Abandonada / Privada
58.	Casa de 1 nivel	Calle Leonor de Ovando	Abandonada / Privada
59.	Casa de 2 niveles	Calle Cervantes	Abandonada / Privada
60.	Edificio de 4 niveles (Hotel Cervantes)	Calle Cervantes	Abandonado / Privado
61.	Casa de 2 niveles	Calle Casimiro de Moya	Abandonada / Privada
62.	Edificio de 2 niveles	Calle Casimiro de Moya esq. Calle Pasteur	Abandonado / Privado

Nº.	DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN	SITUACIÓN ACTUAL / TIPO DE PROPIEDAD
63.	Casa de 2 niveles	Calle Lea de Castro	Abandonada / Privada
64.	Casa de 1 nivel	Calle Lea de Castro	Abandonada / Privada
65.	Casa de 2 niveles	Calle Pasteur	Abandonada / Privada
66.	Casa de 1 nivel	Calle Rosa Duarte con Pedro Henríquez Ureña	Abandonada / Privada
67.	Casa de 1 nivel	Calle Caonabo	Abandonada / Privada
68.	Casa de 2 niveles	Calle Fco. Henríquez y Calvajar esq. Calle Manuel Rodríguez Objio	Abandonada / Privada
69.	Casa de 2 niveles	Calle Cervantes	Abandonada / Privada
70.	Edificio de 2 niveles	Calle Casimiro de Moya	Abandonado / Privado

Fuente: Elaboración Propia

Los inmuebles listados en la tabla No. 1 se presentan más detalladamente en los anexos con el esquema fotográfico mencionado, la ficha de levantamiento de la información y su ubicación. El mismo cumple con uno de los objetivos planteado en el estudio de investigación.

Las edificaciones levantadas presentan las siguientes características:

- Fueron construidas en el siglo pasado.
- Arquitectónicamente conservan su esencia.
- Necesitan ser restauradas para ser ocupadas.
- Se encuentran en la zona de Gazcue.

Por lo que solo se evaluó si alguna de estas cumplen con los requerimientos de espacio que el MJ necesita.

5.1. EVALUACIÓN DE LOS DATOS

Luego de aplicar los instrumentos y herramientas definidos en la metodología de investigación, a 70 estructuras en el polígono de estudio, se procedió a la

tabulación, procesamiento, análisis y revisión de los datos, para alcanzar los siguientes resultados:

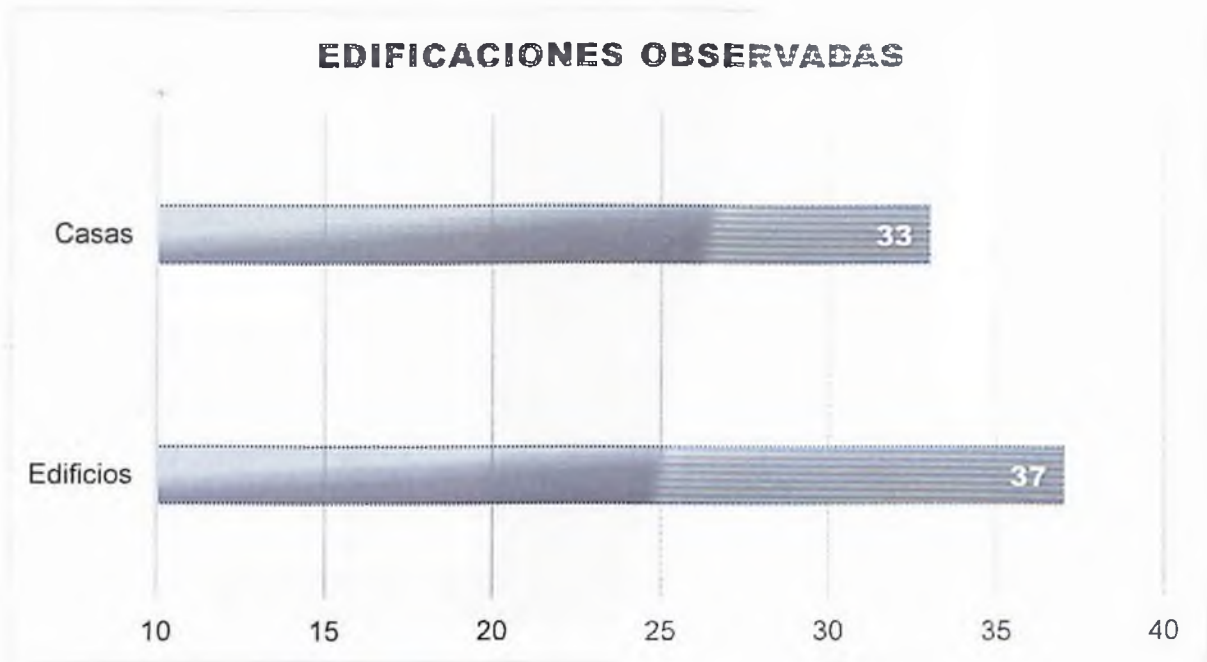


Gráfico No. 11 – Edificaciones Observadas
Fuente: Elaboración propia

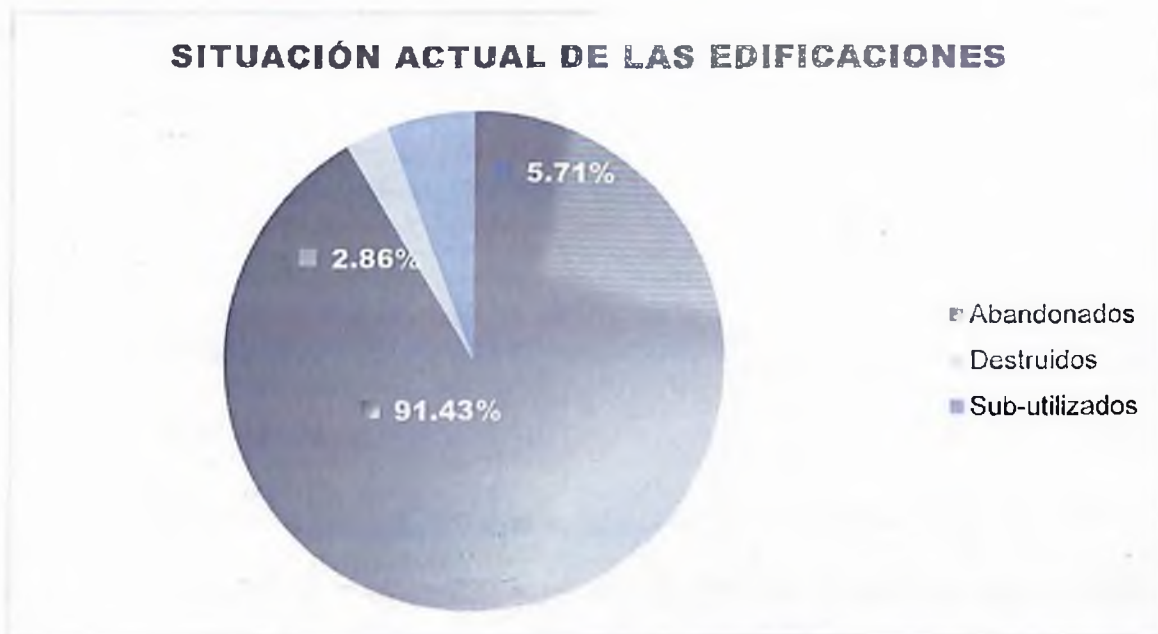


Gráfico No. 12 – Situación Actual de las Edificaciones
Fuente: Elaboración propia

5.2. ELECCIÓN DE LA ESTRUCTURA PARA EL PLAN

Del total de edificaciones públicas levantadas, 5 uds, se evaluará la que más se acerque a las características del domicilio actual del MJ, tomando en consideración el acceso a la misma, el área total de la edificación y la condición de la infraestructura a simple vista, un análisis más detallado podrá ser realizado por los encargados de reinstaurar esta propiedad.

Tabla No. 2 – Listado de edificaciones Pública

No.	DESCRIPCIÓN	UBICACION	SITUACION ACTUAL	Area (m ²) ²¹
1.	Edificio de 2 niveles	Calle Palo Hincado esq. Calle El Conde	Abandonado	608.00
2.	Edificio de 5 niveles	Av. 30 de marzo esq. Manuel Castillo	Semi ocupado	542.00
3.	Casa Dúplex	Av. 30 de marzo	Abandonado	356.00
4.	Edificio de 1 nivel	Av. 30 de marzo (Al lado de Casa de Guardia, 1er Regimiento Guardia Presidencial	Abandonado	245.00
5.	Edificio de 1 nivel (Edificio Telecentro antiguo Cine Elite)	Av. Pasteur	Sub-utilizado	1,783.00 ²²

Fuente: Elaboración Propia

La edificación ubicada en la Calle Manuel María Castillo esq. Av. 30 de marzo, es un inmueble de 5 niveles de altura, el cual cuenta con un área de aproximadamente 542 m², la cual perfectamente cumple con las características espaciales para albergar al MJ.

Esta edificación fue tomada de acuerdo a las observaciones realizadas detalladas en el párrafo más arriba, además de que se asemeja al área total de la edificación que alberga al MJ, se encuentra en una zona cercana a las oficinas estatales, es de fácil acceso, ya que cuenta con varias rutas de transporte público y

²¹ Área aproximada de la edificación.

²² El área incluye el parqueo.

gubernamental, en las avenidas México, 27 de febrero y Bolívar, además de las Calles Dr. Delgado y 30 de marzo para los que vienen en sentido Este – Oeste y viceversa, y Norte – Sur y viceversa; se considera una de las edificaciones con la mejor fachada ya que esta se ven bien conservada.

**CAPÍTULO VI. PROPUESTA: PLAN DE GESTIÓN PARA
REUTILIZACIÓN DE EDIFICACIÓN PÚBLICA PARA SER
UTILIZADA POR EL MINISTERIO DE LA JUVENTUD**

En este capítulo se desarrolla el último de los objetivos específicos de la investigación, donde se detalla el proceso usado para la *“elaboración de la propuesta sobre el plan de reutilización de una edificación pública para ser utilizada por el Ministerio de la Juventud como piloto para que otras edificaciones en desuso o sub-utilizada puedan ser utilizadas por otras instituciones”*, correspondiente a caracterizar el ciclo de vida del proyecto, según las áreas del conocimiento expuestas por el PMBoK, que de las diez (10) planteadas en el desarrollo del estudio, solo se abarcaran nueve (9), ya que no todas se cumplen en esta propuesta.

6.1. ANTECEDENTES

En el año 1985, las Naciones Unidas declara el “Año de la Juventud: Participación, Desarrollo y Paz”, donde se crea el comité dominicano encargado de programar las actividades a realizarse en el país. En ese sentido, se recomendó crear mediante el decreto No. 2981, del 21 de mayo de 1985, que dio nacimiento a la Dirección General de Promoción de la Juventud.

Se establece el Día y Premio Nacional de la Juventud, constituido bajo la Ley 20-93, del 5 de diciembre de 1993, para ampliar las funciones y actividades que realizaba la Dirección, y el 26 de julio de 2000, se promulgó la Ley 49-00, General de Juventud, con la cual se creó la Secretaría de Estado de la Juventud, en la actualidad Ministerio de la Juventud²³, la cual tiene como meta coordinar, dar seguimiento al funcionamiento y desempeño de los consejos municipales de juventud con el propósito de promover valores desde una plataforma de derechos sin discriminar preferencia sexual, político, religiosa o racial.

El Premio Nacional de la Juventud, entregado el 31 de enero de cada año, es un reconocimiento que es otorgado a los y las jóvenes dominicanos (as) que han alcanzado metas, basadas en la dedicación, cooperación y esfuerzo, donde su

²³ <http://juventud.gob.do/historia/>

objetivo es reconocer e impulsar aquellos jóvenes que contribuyen con el desarrollo del país.

Esta institución fue propuesta por la autora, porque la misma no cuenta con un domicilio propio, lo que genera aumento del presupuesto conferido anualmente por el Estado. En esta se analizará la factibilidad de mudarse a una edificación nueva o el uso de una edificación existente, además de porque fue elegida esta institución y no otra para la propuesta.

6.1.1. Análisis de la Situación Actual

El Ministerio de la Juventud desde hace varios años, ha utilizado las instalaciones ubicadas en la Av. Jiménez Moya No. 71 Esq. Calle Desiderio Arias, La Julia (ver ilustración No. 3), local que ha servido como sede central para la toma de decisiones y coordinación de las estrategias a desarrollar en los distintos consejos municipales.



Ilustración No. 3 – Ubicación del Ministerio de la Juventud
Fuente: Google Maps

La edificación de 3 niveles que sirve como estructura central de esta dependencia del Estado, tiene aproximadamente un área de 558 m²/nivel, por la que

anualmente paga de alquiler cerca de RD \$4.6 millones, lo que indica un gasto excesivo en el presupuesto del ministerio. Además, comparte la estructura con una institución de representación extranjera, lo que limita el espacio con el que cuenta la institución para albergar los 15 departamentos y direcciones, y 200 personas que laboran en el ministerio²⁴.

La autora estima prudente que siendo esta una institución perteneciente al Estado Dominicano, esta no debería compartir sus instalaciones en la misma sede de otra con misión diplomática de un país desligado de las leyes y estatus que rigen al Estado Dominicano, por lo que cree es conveniente cambiar su domicilio a uno de forma permanente como el propuesto en esta investigación.

6.1.2. Importancia de la Propuesta

¿Porque es importante la propuesta? Porque busca minimizar la cantidad de edificaciones que son sub-utilizadas o se encuentran en desuso, y también, las instituciones que ven sus operaciones limitadas por la falta de espacio, además del costo por alquiler, la cual conlleva a restringir sus metas por la falta de inversión, por lo que un proyecto como este acentúa la diferencia que significa tener un domicilio propio.

6.2. OBJETIVO DE LA PROPUESTA

6.2.1. Objetivo General

Preparar una propuesta de gestión de proyecto que contribuya a la utilización de una instalación acorde a las operaciones que desarrolla el Ministerio de la Juventud.

²⁴ Datos obtenidos de la página web del Ministerio de la Juventud, <http://juventud.gob.do>, y google maps.

6.2.2. Objetivos Específicos

- Buscar en la base de datos preparada en la investigación cuales edificaciones públicas en desuso o sub-utilizadas cumplen con el espacio requerido por el ministerio.
- Revisar a través de un estudio de factibilidad la utilización de una edificación nueva o vieja.
- Realizar el plan de gestión para la realización del proyecto de uso de la edificación a utilizar por el ministerio.

6.3. JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN ELEGIDA

Actualmente, el Ministerio de la Juventud se encuentra en una edificación que no es la más adecuada para el desarrollo de sus actividades. La edificación ubicada en la Calle Manuel María Castillo esq. Av. 30 de marzo, de 5 niveles de altura, tiene una área aproximada de 542 m²/nivel la cual se asemeja al domicilio actual y cuenta con el espacio necesario para albergar los departamentos que componen al Ministerio de la Juventud, además de que esta se encuentra en un punto estratégico para las personas que se acercan al ministerio en busca de los servicios que ofrece, así como para los empleados que laboran en la misma, ya que esta se encuentra ubicada cerca de las rutas del transporte colectivo lo que la convierte en una ubicación importante tal como lo es la estructura que la alberga.

6.4. FACTIBILIDAD DE LA PROPUESTA

Para considerar si es conveniente la utilización de una edificación en desuso o la construcción de una nueva para el ministerio de la juventud, se debe tomar en cuenta el costo que tiene la misma en el mercado y los requerimientos de espacios demandados por el MJ.

La elección de remodelar una edificación y no la construcción de una nueva para el ministerio, viene dada del siguiente análisis realizado a estructuras pertenecientes al Estado Dominicano:

Tabla No. 3 – Costo por área de edificaciones del Estado Dominicano²⁵

EDIFICACIONES DEL ESTADO DOMINICANO	ÁREA TOTAL m ²	COSTOS TOTAL RDS	COSTO POR ÁREA RDS/m ²
Construcción Comedor Económico en Villa Olímpica	648.00	10,500,000.00	16,203.70
Rehabilitación Sede Central Departamento Nacional de Investigaciones (DNI) (Por Daños Ocasionados por la Tormenta Sandy)	752.00	11,316,064.71	15,047.96

Fuente: Elaboración Propia

Analizando los datos obtenidos en la tabla No. 3 podemos definir que el valor por m² de la remodelación de una edificación, la cual tiene aproximadamente la misma área, tiene un costo menor que el de una nueva construcción.

Para seleccionar la mejor alternativa, se procede a evaluar la factibilidad de la remodelación vs. construcción de una edificación, según se estima en la siguiente tabla:

Tabla No. 4 – Matriz para evaluar la factibilidad de rehabilitar o construir el nuevo local

Descripción	Peso Asignado	Alternativa 1: Rehabilitación		Alternativa 2: Construcción	
		Calificación		Calificación	
Acceso al nuevo local	15%	3.00	0.45	1.00	0.15
Tamaño de la infraestructura	20%	4.00	0.80	5.00	1.00
Condición de la infraestructura	10%	5.00	0.50	4.00	0.40
Distribución del espacio	10%	4.00	0.40	3.00	0.30
Tiempo de entrega de la infraestructura para uso (*)	20%	4.00	0.80	4.00	0.80
Costo de la nueva edificación por m²	25%	5.00	1.25	5.00	1.25
TOTAL	100%	4.20		3.90	

Criterios para la Calificación: 1 - 5

(*) El tiempo para la ejecución de un proyecto de rehabilitación es de aproximadamente de 6 a 10 meses, mientras para un proyecto de construcción es de 10 a 12 meses, según programaciones de obras y plazos contractuales de obras estatales. Fuente: Departamento de Planificación, OISOE.

Fuente: Elaboración Propia

²⁵ http://www.comedoreseconomicos.gob.do/Noticias_/tabid/146/smid/446/ArticleID/124/reftab/65/Default.aspx

<http://economia.gob.do/mepyd/wp-content/uploads/archivos/dgip/proyectos-en-ejecucion/2013/48-oficina-de-ingenieros-supervisores-de-obras-del-estado.pdf>

De acuerdo a los resultados de la tabla No. 4, se elige la alternativa No. 1: rehabilitación de la edificación, ya que esta representa la opción más viable para la adquisición de un local para el MJ, por lo que se recomienda realizar el plan de gestión para la utilización de una edificación sub-utilizada y/o abandonada.

6.5. FORMULACIÓN DEL PLAN DE GESTIÓN

Luego de haber elegido la edificación que albergará la sede central del Ministerio de la Juventud y de estudiar la factibilidad de construir o utilizar una edificación, a continuación se ilustrara los procesos que intervendrán en el plan de gestión.

Tabla No. 5 – Procesos y Documentos que serán Generados Durante la Administración del Proyecto

PROCESO	ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO				
	Inicio	Planificación	Ejecución	Control y monitoreo	Cierre
Idealización	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Aceptación del proyecto 	-	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Lista de riesgos ▫ Remisión de entregables 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Esquema de comunicaciones ▫ Minutas de reuniones ▫ Informes de progreso semanal ▫ Informes de progreso Mensual 	-
Elaboración	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Definición del alcance ▫ Acta de constitución del proyecto ▫ Crear la EDT 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Plan para la dirección del proyecto ▫ Cronograma de ejecución ▫ Matriz de comunicaciones ▫ Estimar el presupuesto ▫ Planificar la calidad ▫ Desarrollar el plan de RR.HH. 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Identificar los riesgos ▫ Cambios del proyecto ▫ Elaboración de documentos para aseguramiento de calidad 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Elaboración de comunicaciones ▫ Minutas de reuniones ▫ Informes de progreso semanal ▫ Informes de progreso Mensual 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Informe final ▫ Documentos de cierre ▫ Comunicación de cierre
Ejecución	-	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Listar y analizar los riesgos 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Adquirir y dirigir el equipo del proyecto ▫ Elaboración de las actividades 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Control integrado de cambios ▫ Verificar el alcance ▫ Control de las actividades ▫ Controlar los costos ▫ Controlar la calidad ▫ Monitorear y controlar los riesgos 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Informe final ▫ Documentos de cierre
Periodo de prueba	-	-	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Analizar los riesgos 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Minutas de reuniones ▫ Informes de progreso semanal ▫ Informes de progreso Mensual 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Lecciones aprendidas
Cierre	-	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Aceptación del proyecto ▫ Informe Final ▫ Cierre contractual ▫ Cierre de proyecto ▫ Comunicación de cierre

Fuente: Elaboración propia adaptado de la guía del PMBok (PMI, 2008)

6.5.1. Gestión de la Integración

El primer paso, es la aceptación del proyecto. Una vez aceptado se inicia formalmente la ejecución del proyecto mediante el acta de constitución del proyecto. Este es un modelo propuesto:

Tabla No. 6 – Acta de Constitución del Proyecto

DESCRIPCIÓN DE COMPONENTES		INFORMACIÓN DEL PROYECTO
Código del Proyecto		MJ-01-2015
Nombre del Proyecto		Plan de Gestión para Reutilización de Edificación Pública para ser Utilizada por el Ministerio de la Juventud
Localización geográfica del proyecto (región, provincia, ciudad)		Distrito Nacional, Rep. Dom.
Estado del Proyecto		Formulación del Proyecto
Periodo del Proyecto	Fecha de Inicio	13 de octubre 2014
	Fecha de termino	28 de abril 2015
Cliente		Ministerio de la Juventud
Presupuesto estimado (RD\$)		1,763,194.95
OBJETIVO		
Entregar una propuesta de que contenga un plan de gestión para la reutilización de edificación pública para ser utilizada por el Ministerio de la Juventud para el año 2015.		
PROPÓSITO		
Preparar un plan de gestión que sirva como guía para la reutilización de una vieja edificación que albergue la sede central del Ministerio de la Juventud para la realización de sus actividades.		
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO		
Este proyecto consiste en una propuesta para preparar un plan de gestión que contribuya a la búsqueda de domicilios propios a instituciones que carecen del mismo. Dentro de este plan se propone como piloto al Ministerio de la Juventud para albergar la edificación ubicada en la Calle Manuel María Castillo esq. Av. 30 de marzo. El Ministerio cuenta con 15 departamentos y direcciones, y 200 personas que laboran en él, por lo que esta edificación se encuentra en un punto estratégico para las personas que buscan los servicios de la institución, así como los empleados que laboran en la misma.		
JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO		

Actualmente, el Ministerio de la Juventud se encuentra en una edificación compartida con una institución de representación extranjera en nuestro país. El costo actual por el alquiler de estas instalaciones es de aproximadamente RD\$4.6 millones al año lo que contribuye a incrementar el presupuesto destinado a esta institución.

La edificación propuesta a utilizar tiene una área aproximada de 542 m² la cual se asemeja al domicilio actual y cuenta con el espacio necesario para albergar los departamentos que componen al Ministerio de la Juventud, además de que se encuentra en un punto valioso para las personas que buscan los servicios del ministerio, así como los empleados que laboran en la misma, ya que esta se encuentra en las inmediaciones de las avenidas México, 27 de febrero y Bolívar, además de las Calles Dr. Delgado y 30 de marzo para los que vienen en sentido Este – Oeste y viceversa, y Norte – Sur y viceversa rutas del transporte colectivo lo que la convierte en una ubicación estratégica tal como lo es la estructura que la alberga.

RESTRICCIONES

Ciertas restricciones que presenta el proyecto son:

- ~ La ubicación debe ser en un punto estratégico del Distrito Nacional
- ~ No incrementar el presupuesto de servicio en más de un 150%

INDICADORES DE GESTIÓN

- Cumplimiento de un 70% del objetivo en los primeros 80 días de ejecución
- Cumplimiento de los criterios referidos para el cliente en un 58% antes de 40 días de ejecución del proyecto
- Ubicación de posible edificación antes de 20 días una vez iniciado el análisis de la información levantada.

ENTREGABLES DEL PROYECTO

Los productos a entregar al cliente serán:

- ▣ Diagnóstico de la situación
- ▣ Propuesta de gestión

REALIZADO POR:

Fecha: ___ / ___ / ___

Gerente del Proyecto

APROBADO POR:

Fecha: ___ / ___ / ___

Fecha: ___ / ___ / ___

Ministerio de la Juventud

Dirección Nacional de Bienes Nacionales

Fuente: Elaboración propia adaptado de Project Charter encontrado en la Web (2011)²⁶

²⁶ <http://franzugar.blogspot.com/>

En la ilustración siguiente se describe el procedimiento que se llevara a cabo para gestionar los cambios que se produzcan en el proyecto.

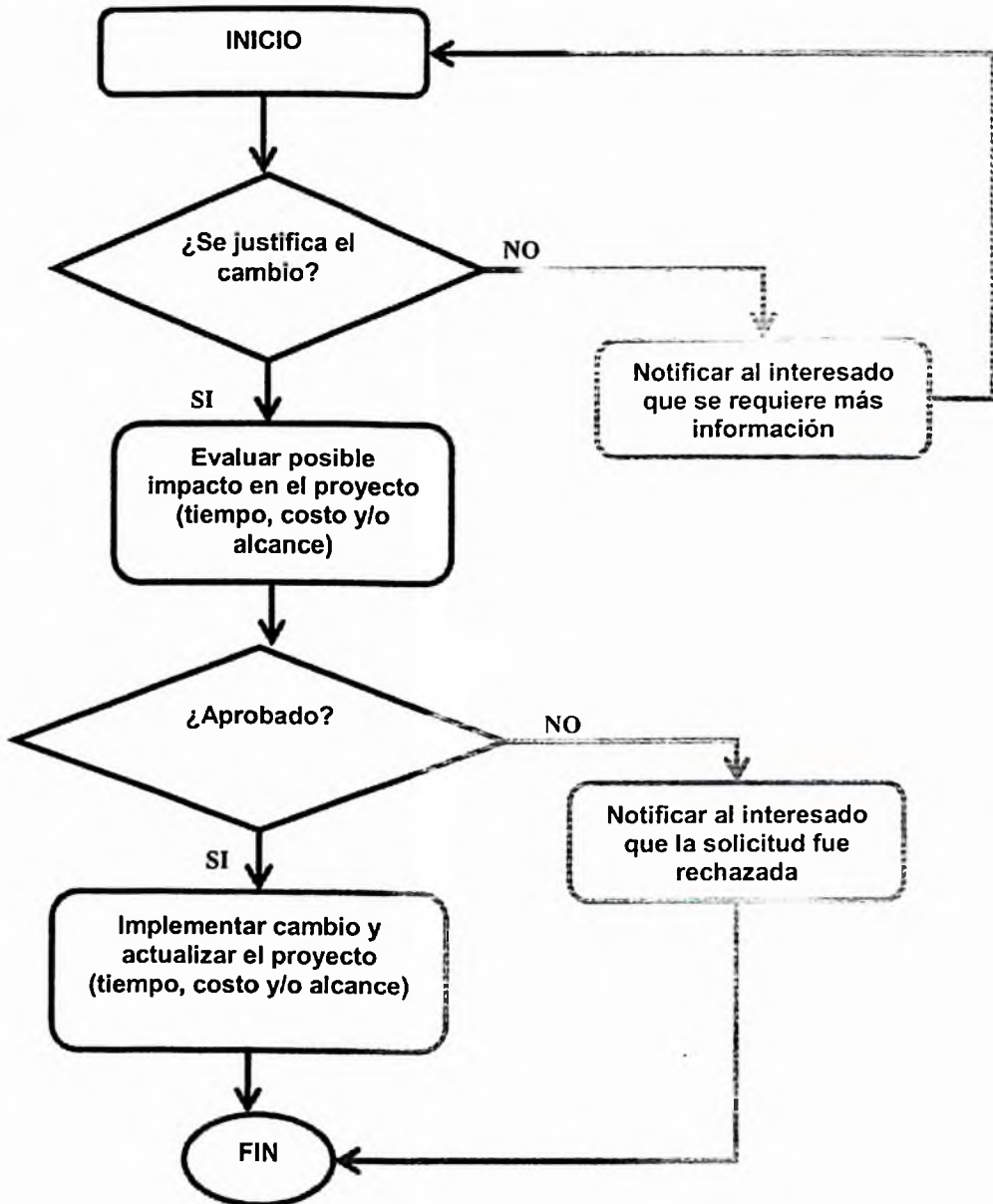


Ilustración No. 4 – Diagrama de Flujo para el Control de Cambios
Fuente: Elaboración Propia

6.5.2. Gestión del Alcance

El alcance del proyecto viene definido por la entrega de los productos, compuestos por el diagnóstico de la situación actual y la propuesta del plan de gestión para la edificación a usar por el ministerio.

En la ilustración No. 4 se puede ver el desglose de la estructura de trabajo a ejecutar, para alcanzar los productos y así lograr el objetivo del proyecto.

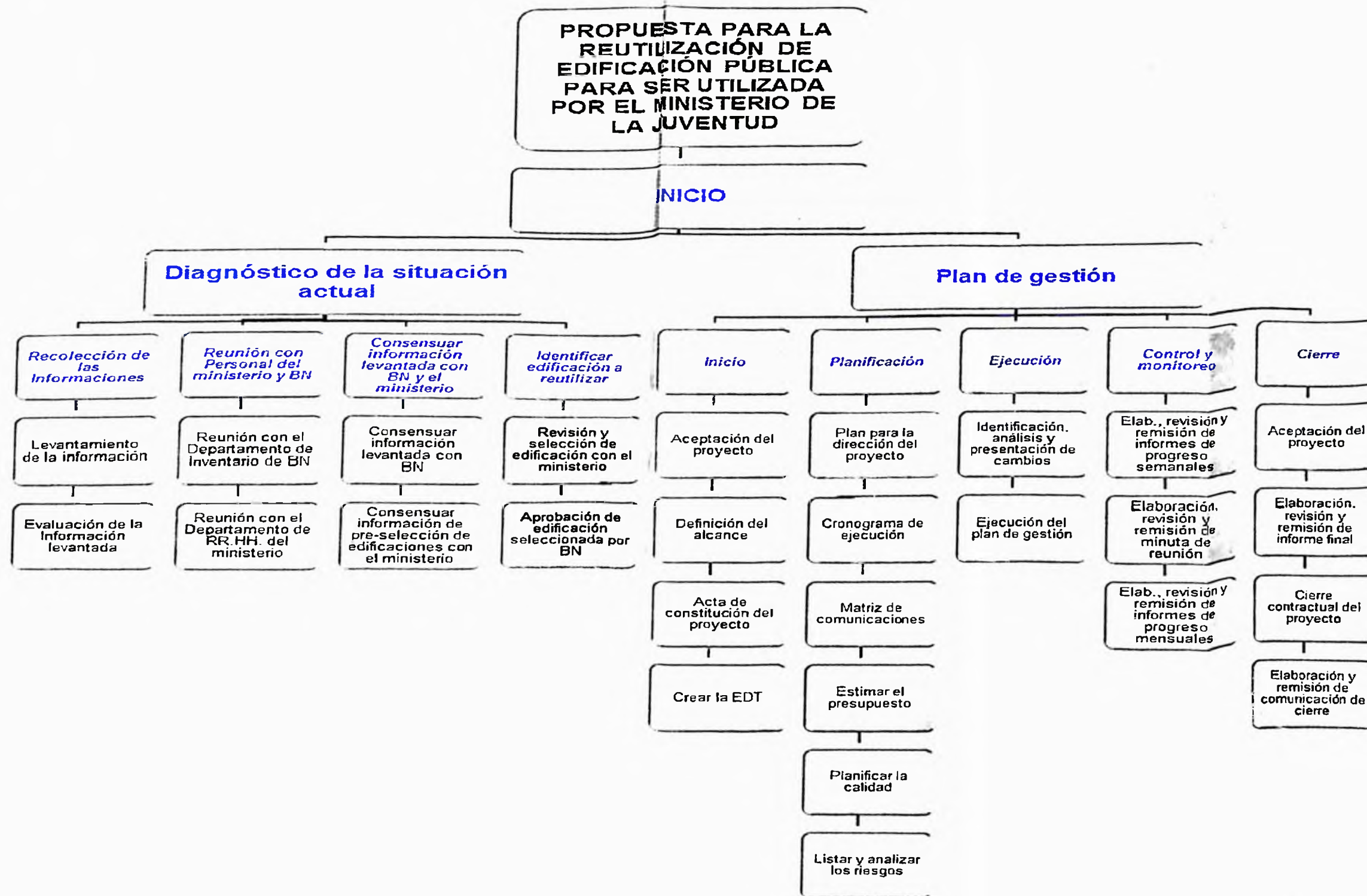


Ilustración No. 5 – EDT
Fuente: Elaboración Propia

Tabla No. 7 – Estructura de Procesos y Documentos que intervienen en el Proyecto

	PROCESOS	GESTIÓN	TAREAS
EDT	INICIO	1. INTEGRACIÓN	1.1. Aceptación del proyecto
		2. ALCANCE	2.1. Levantamiento de la información 2.2. Evaluación de la información levantada 2.3. Revisión y selección de edificación con el ministerio 2.4. Definición del alcance 2.5. Acta de constitución del proyecto 2.6. Crear la EDT
		7. COMUNICACIONES	7.1. Reunión con el Departamento de Inventario de BN 7.2. Reunión con el Departamento de RR.HH. del ministerio 7.3. Consensuar información levantada con BN 7.4. Consensuar información de pre-selección de edificaciones con el ministerio
	PLANIFICACIÓN	1. INTEGRACIÓN	1.2. Plan para la dirección del proyecto
		2. ALCANCE	2.7. Planificar el control integrado de cambios
3. TIEMPO		3.1. Preparar el cronograma de ejecución	
4. COSTOS		4.1. Realizar el estimado de costos	
5. CALIDAD		5.1. Planificar la calidad	
6. RR. HH.		6.1. Crear el organigrama y roles	
7. COMUNICACIONES		7.5. Matriz de comunicaciones	
8. RIEGOS		8.1. Listar y analizar los riesgos	
EJECUCIÓN	1. INTEGRACIÓN	1.4. Identificación, análisis y presentación de cambios 1.5. Ejecución del plan de gestión	
	2. ALCANCE	2.8. Gestionar los cambios del proyecto	
	3. TIEMPO	3.2. Ejecutar el cronograma	
	4. COSTOS	4.2. Ejecutar el presupuesto	
	5. CALIDAD	5.2. Gestionar el aseguramiento de calidad	
	6. RR. HH.	6.2. Adquirir y dirigir el equipo de proyecto	
	7. COMUNICACIONES	7.6. Remitir los entregables	
	8. RIEGOS	8.2. Identificar y analizar los riesgos	
CONTROL Y MONITOREO	2. ALCANCE	2.9. Verificar el cumplimiento del alcance	
	3. TIEMPO	3.3. Controlar las actividades	
	4. COSTOS	4.3. Controlar los costos	
	5. CALIDAD	5.3. Gestionar el Control de Calidad	
	7. COMUNICACIONES	7.5. Elab., revisión y remisión de informes de progreso semanales 7.6. Elaboración, revisión y remisión de minuta de reunión 7.7. Elab., revisión y remisión de informes de progreso mensuales	
	8. RIEGOS	8.3. Controlar y monitorear los riesgos	
CIERRE	1. INTEGRACIÓN	1.6. Aceptación del proyecto	
	6. RR. HH.	6.3. Documentar las lecciones aprendidas 6.4. Documentar los Resultados obtenidos 6.5. Documentar los Desafíos encontrados	
	7. COMUNICACIONES	7.8. Elaboración, revisión y remisión de informe final 7.9. Cierre contractual del proyecto 7.10. Elaboración y remisión de comunicación de cierre	

Fuente: Elaboración Propia

6.5.3. Gestión del Tiempo

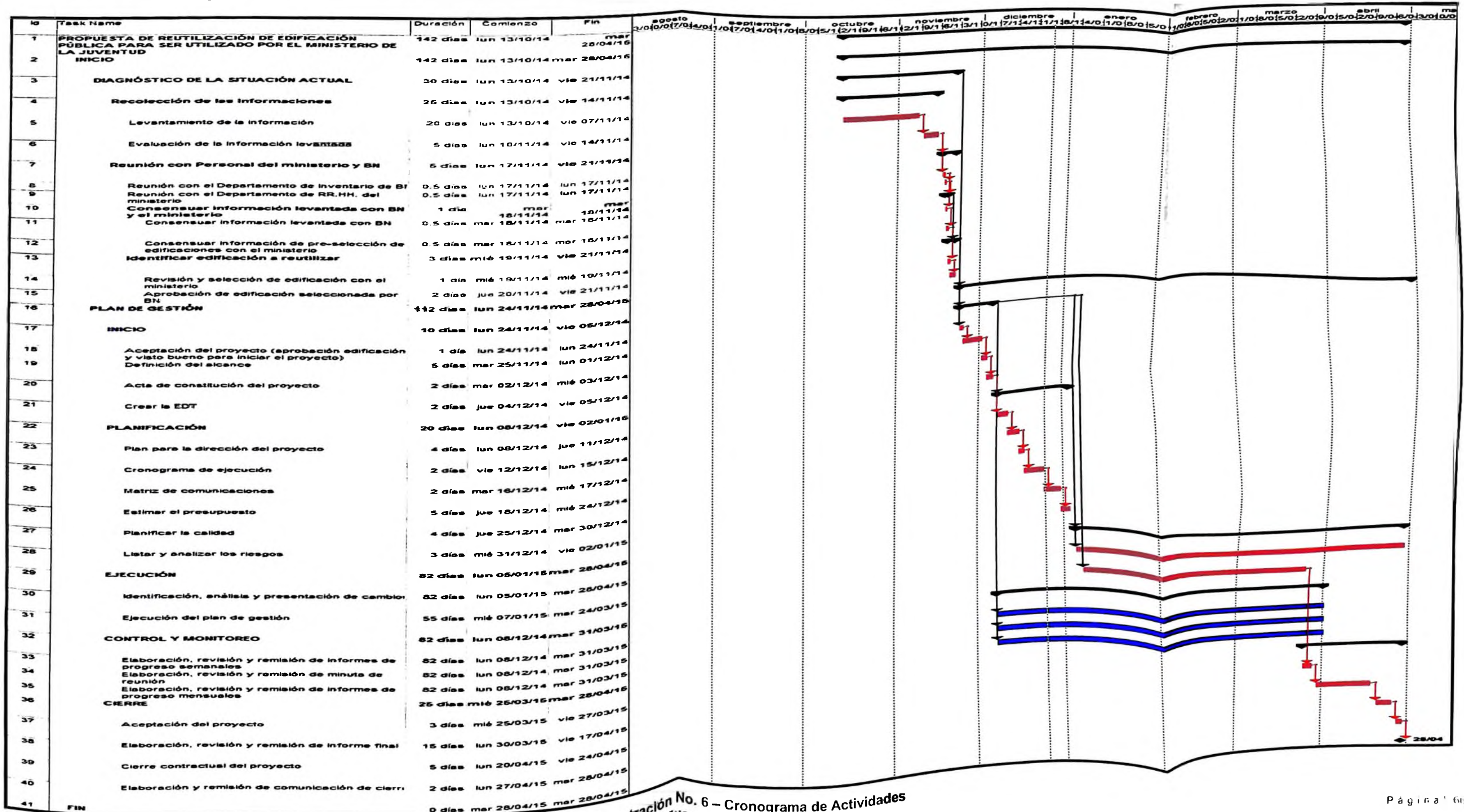


Ilustración No. 6 – Cronograma de Actividades
Fuente: Elaboración Propia

El tiempo que resulta del cronograma es 142 días, luego de definir, secuenciar y estimar la duración que tendrán las actividades.

6.5.4. Gestión de los Costos

Tabla No. 8 – Estimado de Costo

ESTIMADO DE COSTOS DE LA PROPUESTA SOBRE REUTILIZACIÓN DE EDIFICACIÓN PÚBLICA PARA SER UTILIZADO POR EL MINISTERIO DE LA JUVENTUD

No.	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO RD\$	VALOR RD\$
	PROPUESTA DE REUTILIZACIÓN DE EDIFICACIÓN PÚBLICA PARA SER UTILIZADO POR EL MINISTERIO DE LA JUVENTUD				
A	DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL				
1.00	RECOLECCIÓN DE LAS INFORMACIONES				13,000.00
101	Levantamiento de la información	100	ud	5,000.00	5,000.00
102	Evaluación de la Información levantada	100	ud	8,000.00	8,000.00
2.00	REUNIÓN CON PERSONAL DEL MINISTERIO Y BN				2,000.00
2.01	Reunión con el Departamento de Inventario de BN	100	pa	1000.00	1000.00
2.02	Reunión con el Departamento de RR.HH. del ministerio	100	pa	1000.00	1000.00
3.00	CONSENSUAR INFORMACIÓN LEVANTADA CON BN Y EL MINISTERIO				5,000.00
3.01	Consensuar información levantada con BN	100	pa	2,500.00	2,500.00
3.02	Consensuar información de pre-selección de edificaciones con el ministerio	100	pa	2,500.00	2,500.00
4.00	IDENTIFICAR EDIFICACIÓN A REUTILIZAR				6,000.00
4.01	Revisión y selección de edificación con el ministerio	100	pa	2,000.00	2,000.00
4.02	Aprobación de edificación seleccionada por BN	100	pa	3,000.00	3,000.00
	SUB-TOTAL DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL				25,000.00
B	PLAN DE GESTIÓN				
1.00	INICIO				32,000.00
101	Aceptación del proyecto (aprobación edificación y visto bueno para iniciar el proyecto)	100	pa	3,000.00	3,000.00
102	Definición del alcance	100	ud	8,000.00	8,000.00
103	Acta de constitución del proyecto	100	ud	6,000.00	6,000.00
104	Crear la EDT	100	ud	15,000.00	15,000.00

No.	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO RDS	VALOR RDS
2.00					151,000.00
2.01	Plan para la dirección del proyecto	100	ud	50,000.00	50,000.00
2.02	Cronograma de ejecución	100	ud	15,000.00	15,000.00
2.03	Matriz de comunicaciones	100	ud	6,000.00	6,000.00
2.04	Estimar el presupuesto	100	ud	25,000.00	25,000.00
2.05	Planificar la calidad	100	ud	30,000.00	30,000.00
2.06	Listar y analizar los riesgos	100	ud	25,000.00	25,000.00
3.00	EJECUCIÓN				1,000,000.00
3.01	Identificación, análisis y presentación de cambios	100	ud	125,000.00	125,000.00
3.02	Ejecución del plan de gestión	100	ud	875,000.00	875,000.00
4.00	CONTROL Y MONITOREO				1,500.00
4.01	Elaboración, revisión y remisión de informes de progreso semanales	100	ud	41666.67	41666.67
4.02	Elaboración, revisión y remisión de minuta de reunión	100	ud	41666.67	41666.67
4.03	Elaboración, revisión y remisión de informes de progreso mensuales	100	ud	41666.67	41666.67
5.00	CIERRE				69,830.00
5.01	Aceptación del proyecto	100	ud	15,000.00	15,000.00
5.02	Elaboración, revisión y remisión de informe final	100	ud	20,830.00	20,830.00
5.03	Cierre contractual del proyecto	100	ud	20,000.00	20,000.00
5.04	Elaboración y remisión de comunicación de cierre	100	ud	5,000.00	5,000.00
	SUB-TOTAL PLAN DE GESTIÓN				1,363,830.00
	SUB-TOTAL COSTOS DIRECTOS				1,393,830.00
C	COSTOS INDIRECTOS				
100	Honorarios Profesionales	10.00	%		139,383.00
2.00	Gastos Administrativos	3.00	%		41,814.90
3.00	Gastos de Transporte	2.00	%		27,876.60
	SUB-TOTAL COSTOS INDIRECTOS				209,074.50
	SUB-TOTAL PRESUPUESTO				1,602,904.50
n	OTROS COSTOS				
100	Contingencia	10.00	%		160,290.45
	SUB-TOTAL OTROS COSTOS				160,290.45
	TOTAL GENERAL				1,763,194.95

Fuente: Elaboración Propia

El costo total de la propuesta se estima en RD\$1.763 millones, según análisis realizado de cada una de las variables que intervendrán en la misma.

6.5.5. Gestión de la Calidad

Los criterios de calidad se especifican través de la planificación del aseguramiento y control, tal como se describen en la tabla No. 6.

Tabla No. 9 – Planificación de la Gestión de Calidad del Proyecto

DESCRIPCIÓN DEL PRODUCTO	ASEGURAMIENTO DE CALIDAD	CONTROLES DE CALIDAD	FECHA DE REVISIÓN	ESTATUS	RESPONSABLE
Diagnóstico de la situación actual	▫ Secciones de trabajo para revisión y evaluación de la información	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Organización y estudio de informaciones recabadas ▫ Comparación y actualización de las informaciones ▫ Cumplimiento de la Ley de Libre Acceso a la Información Pública²⁷ 			
	▫ Análisis de la información recabada	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Organización y estudio de informaciones recabadas ▫ Comparación y actualización de las informaciones 			
	▫ Socialización de la información	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Validación de informaciones 			

²⁷ Ley de Libre Acceso a la Información, Ley 200-04 (2004), Santo Domingo; Gaceta Oficial No. 10290

DESCRIPCIÓN DEL PRODUCTO	ASEGURAMIENTO DE CALIDAD	CONTROLES DE CALIDAD	FECHA DE REVISIÓN	ESTATUS	RESPONSABLE
Plan de gestión	▫ Referencia de antecedentes	▫ Verificación de las informaciones actuales			
	▫ Reuniones de verificación del alcance, tiempos y costos del proyecto	▫ Revisión del alcance ▫ Revisión de datos contenidos en los informes de progreso semanales, de los tiempos y costos asignados a las actividades, y de los cambios realizados al proyecto ▫ Cumplimiento de la Ley de Contrataciones Públicas (Ley 340-06)			
	▫ Análisis de los cambios propuestos	▫ Estudio de puntos críticos definidos en las minutas de reunión ▫ Estudio de las informaciones resultantes en los análisis de la riesgos ▫ Cumplimiento de la Ley de Contrataciones Públicas (Ley 340-06)			
	▫ Análisis del cronograma de desembolso del proyecto	▫ Revisión de los pagos realizados a la fecha			

Fuente: Elaboración Propia

6.5.6. Gestión de los Recursos Humanos

Los roles y responsabilidades estarán representados de acuerdo al organigrama planteado en la ilustración siguiente:

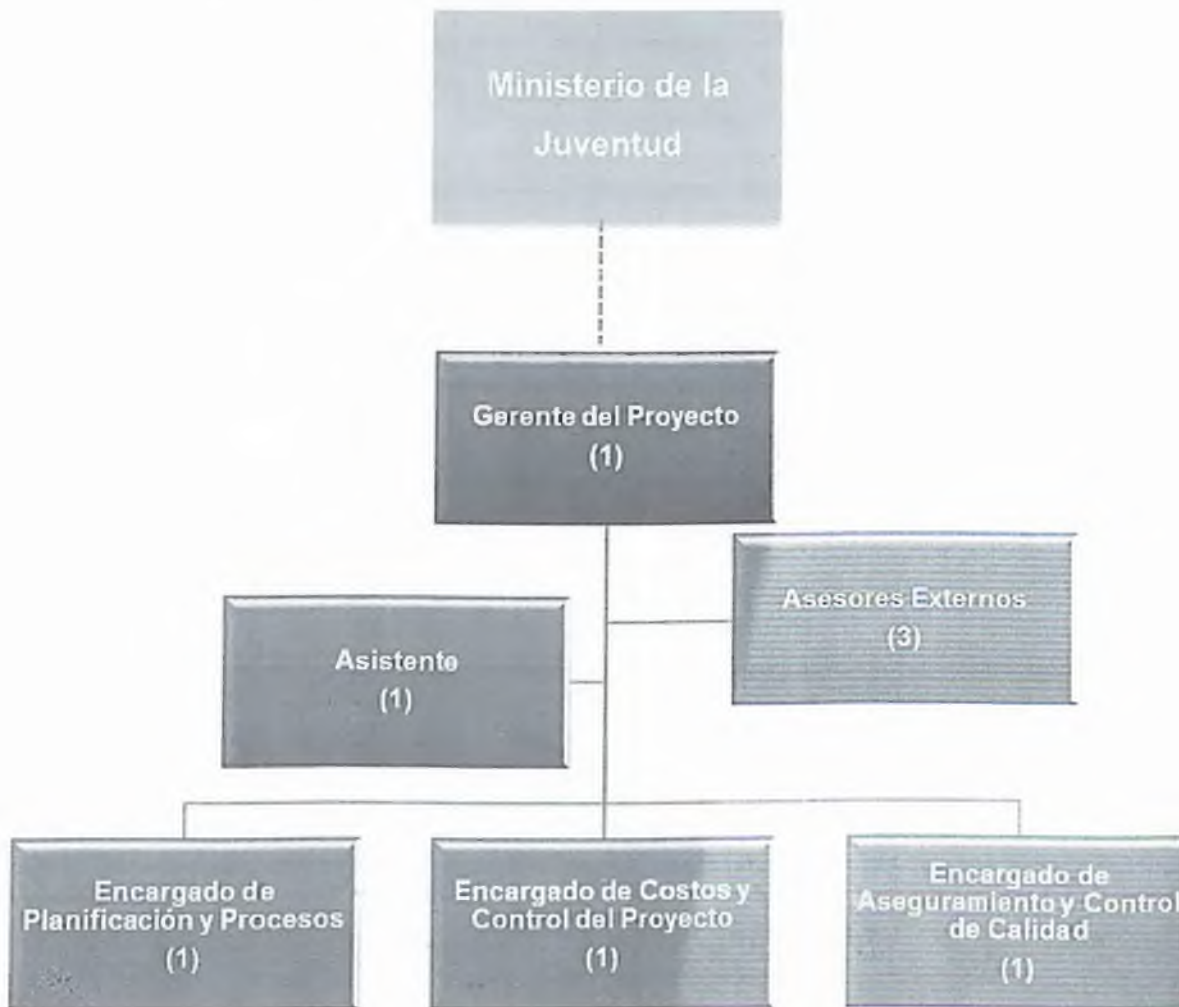


Ilustración No. 7 – Organigrama Propuesto
Fuente: Elaboración Propia

Los roles y sus funciones se dictan a continuación:

Ministerio de la Juventud (MJ): es el interesado principal. Sus funciones serán facilitar las informaciones necesarias para la planificación, ejecución y cierre de las actividades, aprobar el acta de inicio y el plan de gestión, autorizar los cambios, y apoyar el gerente en todo lo relacionado a la buena ejecución del proyecto.

Gerente de Proyectos (GP): Es el encargado de garantizar y cumplir con los requerimientos y objetivos del proyecto, según las definiciones y criterios dados por el cliente, por lo tanto es el responsable de comunicarse directamente con los funcionarios de las instituciones involucradas, así como aprobar y revisar los entregables de cada coordinador responsable.

Asistente (A): será la responsable de coordinar las reuniones y preparación de las documentaciones para la remisión al cliente y los miembros del proyecto.

Asesores Externos (AE): estos colaboradores serán los encargados de la parte administrativa, financiera y legal del proyecto, verificando que cada uno de los entregables, cumplan con las especificaciones y requerimientos contenidos en las bases legales firmadas al inicio del plan. Además de la correcta administración de los recursos recibidos para la ejecución del proyecto.

Encargado de Planificación y Procesos (EPP): es el responsable de realizar el levantamiento, estudio y diagnóstico de la situación, identificar los involucrados en el proceso, consensuar las informaciones recabadas, presentar los cambios propuestos y programación del control de tiempo. También debe coordinar con los demás encargados los entregables del equipo de trabajo.

Encargado de Costos y Control de Proyecto (ECCP): debe mantener al día el avance de los costos y cronograma de desembolsos, además de la preparación de los informes de progreso y cierre del proyecto.

Encargado de Aseguramiento y Control de Calidad (EACC): tiene la responsabilidad de velar por que se cumplan las especificaciones y requerimientos propuestos por el cliente en cada una de las fases.

6.5.7. Gestión de las Comunicaciones

Las responsabilidades y comunicaciones de cada uno de los miembros se medirán a través de las siguientes matrices:

Tabla No. 10 – Matriz de Responsabilidades

ÍTEM	ACTIVIDAD / RECURSO	ED	A	AZ	OPF	ECOP	EMCC
A	DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL						
1.00	RECOLECCIÓN DE LAS INFORMACIONES						
1.01	Levantamiento de la información	A			R	R	R
1.02	Evaluación de la Información levantada	A			R	R	R
2.00	REUNIÓN CON PERSONAL DEL MINISTERIO Y BN						
2.01	Reunión con el Departamento de Inventario de EN	A			R	R	R
2.02	Reunión con el Departamento de RR.HH. del ministerio	A			R	R	R
3.00	CONSENSUAR INFORMACIÓN LEVANTADA CON BN Y EL MINISTERIO						
3.01	Consensuar información levantada con BN	A			R	R	R
3.02	Consensuar información de pre-selección de edificaciones con el ministerio	A			R	R	R
4.00	IDENTIFICAR EDIFICACIÓN A REUTILIZAR						
4.01	Revisión y selección de edificación con el ministerio	R			C / I	C / I	C / I
4.02	Aprobación de edificación seleccionada por BN	R			C / I	C / I	C / I
B	PLAN DE GESTIÓN						
1.00	INICIO						
1.01	Aceptación del proyecto (aprobación edificación y visto bueno para iniciar el proyecto)	I	I				
1.02	Definición del alcance	R		C / I	C / I	C / I	C / I
1.03	Acta de constitución del proyecto	A			R	R	R
1.04	Crear la EDT	A		C	R	R	R
2.00	PLANIFICACIÓN						
2.01	Plan para la dirección del proyecto	R		C	R	R	R
2.02	Cronograma de ejecución	A		C	R	C	C
2.03	Matriz de comunicaciones	A		C	R	R	R
2.04	Estimar el presupuesto	A			C	R	C
2.05	Planificar la calidad	A		C / I	C / I	C / I	R
2.06	Listar y analizar los riesgos	A		C	R	R	C
3.00	EJECUCIÓN						
3.01	Identificación, análisis y presentación de cambios	A			R	R	R
3.02	Ejecución del plan de gestión	R		R	R	R	R
4.00	CONTROL Y MONITOREO						
4.01	Elaboración, revisión y remisión de informes de progreso semanales	A	R	C	R	R	R
4.02	Elaboración, revisión y remisión de minuta de reunión	A	R	C	R	R	R
4.03	Elaboración, revisión y remisión de informes de progreso mensuales	A	R	C	R	R	R
5.00	CIERRE						
5.01	Aceptación del proyecto	R		C / I	C / I	C / I	C / I
5.02	Elaboración, revisión y remisión de informe final	A		C / I	R	R	R
5.03	Cierre contractual del proyecto	R		C / I	C / I	C / I	C / I
5.04	Elaboración y remisión de comunicación de cierre	A	R / I				

Legenda:
R -- > Responsable
A -- > Aprueba
C -- > Colabora
I -- > Informa

Fuente: Elaboración Propia

Tabla No. 11 – Matriz de Comunicaciones

INTERESADOS	Comunicación	Informes semanales	Informes mensuales	Informe de cierre	Minutas de reunión	Solicitudes de cambio	Aprobaciones	Plan del Proyecto
Ministerio de la Juventud	CF CE	CE	CF	CF	CF CE	CF		CF
Gerente de Proyecto	CF CE	CE	CE	CF	CF CE	CF CE	CF CE	CF
Asistente	CF CE							
Asesores Externos	CF CE				CE	CF CE	CF CE	CF CE
Encargado de Planificación y Procesos	CF CE				CE	CF CE	CF CE	CF CE
Encargado de Costos y Control de Proyecto	CF CE				CE	CF CE	CF CE	CF CE
Encargado de Aseguramiento y Control de Calidad	CF CE				CE	CF CE	CF CE	CF CE

Leyenda:

CF = Copia Física

CE = Correo Electrónico

Fuente: Elaboración Propia

6.5.8. Gestión de los Interesados

Con el interés de que esta propuesta sea acogida por todos los interesados el impacto no sea tan negativo y se logre el consenso entre las partes se procede a realizar un análisis el cual dará paso a la matriz de involucrados y la estrategia a usar para lograr los objetivos del proyecto.

Tabla No. 12 – Análisis de Involucrados

INVOLUCRADOS	EXPECTATIVA	FUERZA	RESULTADOS	IMPACTO
Estado Dominicano	5	5	25	Muy Severo
Ministerio de la Juventud	5	4	20	Severo
Dirección General de Bienes Nacionales	5	4	20	Severo
Gerente del Proyecto	5	5	25	Muy Severo
Equipo del Proyecto	5	5	25	Muy Severo
Sociedad en General	3	3	9	Bajo

Leyenda:

Expectativa y Fuerza:

- 5 - Muy Alto
- 4 - Alto
- 3 - Medio
- 2 - Bajo
- 1 - Muy Bajo

Impacto:

- 25 - 21 _ Muy Severo
- 15 - 20 _ Severo
- 10 - 14 _ Medio
- 5 - 9 _ Bajo
- 0 - 4 _ Muy Bajo

Fuente: Elaboración propia adaptado de la Web²⁸

²⁸ <https://queesproyecto.files.wordpress.com/2011/02/matriz-de-valoracic3b3n1.png>

Tabla No. 13 – Matriz de Involucrados

INVOLUCRADOS	IMPACTO	INTERESES	ANÁLISIS DEL IMPACTO	ESTRATEGIAS PARA DISMINUIR EL IMPACTO	PROCESOS EN LOS QUE INTERVIENEN	
					PROCESOS	EDT (Ver tabla No. 8)
Estado Dominicano	Muy Severo	Minimizar la cantidad de edificaciones sin uso	Aprueba la propuesta de reutilización de edificaciones publicas sin uso creando un programa nacional	Comunicar y transmitir informaciones de avance y logros del proyecto	INICIO / CIERRE DEL PROYECTO	1.1 Y 1.6
Ministerio de la Juventud	Severo	Domicilio propio	Autoriza la concepción de la propuesta permitiendo ser el piloto para conseguir un nuevo domicilio	Comunicar, gestionar, y transmitir los avances del proyecto y los cambios producidos para su aprobación	INICIO / EJECUCIÓN / CIERRE DEL PROYECTO	1.1, 2.1 - 2.3 Y 7.1 - 7.2 Y 7.4 / 1.5 Y 2.8 / 1.6
Dirección General de Bienes Nacionales	Severo	Tener registrado la mayor cantidad de edificaciones pertenecientes al Estado Dominicano	Autoriza y apoya la propuesta para lograr actualizar su base de datos	Brindar todas las informaciones obtenidas en campo para actualizar los datos que manejan sobre las estructuras publicas sin uso	INICIO	7.1 - 7.3
Gerente del Proyecto	Muy Severo	Proyecto concluido exitosamente	Administra y ejecuta el proyecto	Llevar una administración exitosa para lograr los objetivos del proyecto	INICIO / PLANIFICACIÓN / EJECUCIÓN / CONTROL Y MONITOREO / CIERRE DEL PROYECTO	1.1, 2.1 - 2.6 Y 7.1 - 7.4 / 1.2, 2.7, 3.1, 4.1, 5.1, 6.1, 7.5 Y 8.1 / 1.4 - 1.5, 2.8, 3.2, 4.2, 5.2, 6.2, 7.6, 8.2 / 2.9, 3.3, 4.3, 5.3, 7.5, 7.6, 7.7 Y 8.3 / 1.6, 6.3 - 6.5 Y 7.8 - 7.10
Equipo del Proyecto	Muy Severo	Proyecto concluido exitosamente	Participan en el desarrollo del proyecto	Llevar una administración exitosa para lograr los objetivos del proyecto	INICIO / PLANIFICACIÓN / EJECUCIÓN / CONTROL Y MONITOREO / CIERRE DEL PROYECTO	1.1, 2.1 - 2.6 Y 7.1 - 7.4 / 1.2, 2.7, 3.1, 4.1, 5.1, 6.1, 7.5 Y 8.1 / 1.4 - 1.5, 2.8, 3.2, 4.2, 5.2, 6.2, 7.6, 8.2 / 2.9, 3.3, 4.3, 5.3, 7.5, 7.6, 7.7 Y 8.3 / 1.6, 6.3 - 6.5 Y 7.8 - 7.10
Sociedad en General	Bajo	Disminuir la cantidad de recursos usados por el Estado en construcciones nuevas	Aceptan el desarrollo de un proyecto de esta magnitud	Transmitir los beneficios del proyecto	INICIO / CIERRE DEL PROYECTO	1.1 Y 1.6

Fuente: Elaboración Propia

6.5.9. Gestión de los Riesgos

El plan de gestión permite identificar y analizar los riesgos a los cuales se expone la ejecución de un proyecto, por lo que se debe gestionar un plan de acción que sirva para controlarlos.

Tabla No. 14 – Criterios de Evaluación del Análisis de Riesgo

PROBABILIDAD		AMENAZAS					OPORTUNIDADES			
Definitivamente Probable	0.90	0.05	0.09	0.18	0.36	0.72	0.36	0.27	0.18	0.09
Muy Probable	0.70	0.04	0.07	0.14	0.28	0.56	0.28	0.21	0.14	0.07
Probable	0.50	0.03	0.05	0.10	0.20	0.40	0.20	0.15	0.10	0.05
Poco Probable	0.30	0.02	0.03	0.06	0.12	0.24	0.12	0.09	0.06	0.03
Probablemente No	0.10	0.01	0.01	0.02	0.04	0.08	0.08	0.04	0.02	0.01
IMPACTO		0.05	0.10	0.20	0.40	0.80	0.80	0.40	0.20	0.10
		Muy Bajo	Bajo	Medio	Alto	Muy Alto	Muy Alto	Alto	Medio	Bajo

Fuente: Elaboración propia adaptado de la guía del PMBok (PMI, 2008)

Tabla No. 15 – Análisis de Riesgo

Ítem	Código del Riesgo	No. Código del Riesgo	Nombre del Riesgo	Probabilidad	Impacto	Amenaza	Rango
1	EXTERNO	1	No existe consenso entre las instituciones	0.50	0.40	0.20	ALTO
2		2	Cambios en las políticas gubernamentales	0.70	0.10	0.07	MEDIO
3		3	Desinterés por el MJ en los objetivos del proyecto	0.70	0.05	0.04	BAJO
4		4	No existe buenas relaciones entre los interesados	0.30	0.05	0.02	BAJO
5		5	Falta de cooperación entre las instituciones que brindan la información para el diagnóstico de la situación actual	0.70	0.80	0.56	ALTO
6		6	Cambios en los directivos de las instituciones	0.90	0.80	0.72	ALTO
7		7	Desinterés del Estado Dominicano en la puesta en marcha de la propuesta	0.30	0.40	0.12	MEDIO
8	TÉCNICO	1	No existen informaciones actualizadas para realizar el plan	0.70	0.80	0.56	ALTO
9		2	Debilidad en los procesos iniciales del ciclo de proyecto	0.30	0.05	0.02	BAJO
10		3	Uso de proceso no estandarizados	0.10	0.05	0.01	BAJO
11		4	Bajo rendimiento en los entregables	0.10	0.05	0.01	BAJO
12		5	Procesos técnicos obsoletos	0.10	0.05	0.01	BAJO
13	ORGANIZACIÓN	1	Negación de la información por los involucrados	0.70	0.40	0.28	ALTO
14		2	Baja motivación de los involucrados	0.50	0.40	0.20	ALTO
15		3	Falta de recursos de las instituciones involucradas	0.70	0.40	0.28	ALTO
16		4	Disminución del apoyo económico	0.70	0.40	0.28	ALTO
17		5	Incumplimiento de Contratos	0.30	0.20	0.06	MEDIO
18		6	Rompimiento de las comunicaciones cordiales	0.10	0.10	0.01	BAJO
19	DIRECCIÓN	1	Falta de información para el diagnóstico de la situación actual	0.70	0.80	0.56	ALTO
20		2	Mala estimación de los costos del proyecto	0.10	0.10	0.01	BAJO
21		3	Recolección inadecuada de información	0.10	0.10	0.01	BAJO
22		4	Estimación inadecuada de la programación	0.10	0.10	0.01	BAJO
23		5	Administración inadecuada de los recursos	0.10	0.05	0.01	BAJO

Fuente: Elaboración Propia

Tabla No. 16 – Plan de Respuesta a los Riesgos

Ítem	No. Código del Riesgo	Rango	Nombre del Riesgo	Respuesta	Plan de Acción	Responsable
1	E-1	ALTO	No existe consenso entre las instituciones	EVITAR	Realizar reuniones con los directivos y brindarles apoyo para modificar la forma en que se comunican	Gerente de Proyectos
2	E-2	MEDIO	Cambios en las políticas gubernamentales	ASUMIR	Colaborar con las instituciones para implementar las nuevas políticas en la ejecución del proyecto	Encargado de Planificación
3	E-5	ALTO	Falta de cooperación entre las instituciones que brindan la información para el diagnóstico de la situación actual	EVITAR	Realizar reuniones semanales para coordinar las entregas de la información y acercarlos a los procesos que se desarrollarán en la ejecución del proyecto	Encargados de Planificación, Costos y Control de Proyectos y Calidad
4	E-6	ALTO	Cambios en los directivos de las instituciones	ASUMIR	Coordinar reuniones con los nuevos directivos para mostrarles el proceso y la importancia de la continuación del proyecto	Gerente de Proyectos
5	E-7	MEDIO	Desinterés del Estado Dominicano en la puesta en marcha de la propuesta	REDUCIR	Realizar presentaciones del proyecto, su planificación y como será ejecutado, para mostrar la importancia del mismo para las instituciones que intervienen y para el Estado mismo	Gerente de Proyectos
6	T-1	ALTO	No existen informaciones actualizadas para realizar el plan	REDUCIR	Coordinar con los involucrados como podremos colaborar en actualizar las informaciones para manejar entre todos los mismos concilios	Encargados de Planificación, Costos y Control de Proyectos y Calidad
7	O-1	ALTO	Negación de la información por los involucrados	EVITAR	Coordinar reuniones con los involucrados para presentarles la importancia de tener las informaciones que ellos manejan para el éxito del proyecto	Encargados de Planificación, Costos y Control de Proyectos y Calidad
8	O-2	ALTO	Baja motivación de los involucrados	REDUCIR	Realizar reuniones semanales para enseñar los avances logrados y la importancia de que sigan involucrados en el desarrollo del proyecto	Encargado de Planificación
9	O-3	ALTO	Falta de recursos de las instituciones involucradas	REDUCIR	Creación de una línea de crédito para financiar el proyecto con instituciones bancarias hasta que los recursos puedan ser completados	Asesores Externos
10	O-4	ALTO	Disminución del apoyo económico	REDUCIR	Coordinar con los involucrados la forma en la que se podrán gestionar recursos con fondos de la banca internacional	Asesores Externos
11	O-5	MEDIO	Incumplimiento de Contratos	EVITAR	Identificación de los artículos, párrafos por cuanto, entre otros, establecidos en el contrato sobre las cláusulas especificadas por incumplimiento del contrato para notificarles a las partes sobre las consecuencias que conlleva el mismo	Asesores Externos
12	D-1	ALTO	Falta de información para el diagnóstico de la situación actual	EVITAR	Reuniones con representantes de las instituciones involucradas para definir las informaciones necesarias que son requeridas para el inicio del proyecto	Encargados de Planificación, Costos y Control de Proyectos y Calidad

Fuente: Elaboración Propia

II. RECOMENDACIONES

Beneficios de la Reutilización de Edificaciones en Desuso y/o Sub-utilizadas

El motivo que lleva a una entidad gubernamental a la reutilización de edificaciones es la falta de suelo, para construir nuevas estructuras y la necesidad que presentan algunas ciudades de recuperar el inmueble, para continuar con el proceso de desarrollo que estos han planificado.

Algunas de las Ventajas que un plan de recuperación puede tener son:

- Recuperación de suelo y utilización de una estructura ya existente
- Reducción de focos de inseguridad en las zonas donde se encuentran ubicadas las edificaciones que son utilizadas por enajenados sociales
- Reducción de espacios insalubres
- Mejoras en el entorno y el paisaje de la ciudad
- Conservación de patrimonios históricos y culturales
- Reducción de costos en nuevas inversiones
- Atractivo turístico restaurado en las zonas

Pero no todo es beneficioso, todo plan tiene su riesgo, algunos de los que podrían presentarse son:

- No todas las edificaciones pueden utilizarse
- El futuro uso no va de acuerdo a la naturaleza de la edificación
- La transformación del edificio no va acorde con el entorno
- Los propietarios no les resulta atractivo recuperar esa edificación
- No se tiene interés en adaptar el edificio al uso propuesto

Se debe tener en consideración que cualquier propuesta como la planteada debe contar con el apoyo de las autoridades que trabajan con este tipo de programas como lo son el Ministerio de Obras Publicas y comunicaciones (MOPC), Oficina de Ingenieros Supervisores de Obras del Estado Adscrita al Poder Ejecutivo (OISOE), la Dirección General de Bienes Nacionales y las instituciones que requieran cambiarse a un domicilio propio.

Es importante para el desarrollo del plan expuesto que se evalúen las políticas existentes para recuperar edificaciones estatales con el fin de minimizar la cantidad de estructuras vacías, sin uso por entidades públicas y que colaboran a mantener un desierto de acero y concreto que no garantizan la seguridad de las personas que residen en sus cercanías o que simplemente tienen que utilizar esas vías para llegar a su destino.

Por esta razón, la propuesta definida en esta investigación trata de formular un plan administrativo donde cada una de las partes, oferente y demandante, cumpla con las fases que componen la gestión de proyectos, con el objetivo de reintegrar las edificaciones del pasado con el crecimiento vanguardista de la ciudad.

..

III. CONCLUSIÓN GENERAL

No siempre se cuenta con las informaciones actualizadas y más si se depende de instituciones estatales, por lo que no se consiguen los datos que permitan avanzar con estudios de esta categoría. Estas no asisten a las personas que se acercan a colaborar con ellos para que estas informaciones sean usadas, a fin de buscar soluciones que proporcionen una salida al problema planteado.

Las informaciones recabadas persiguen colaborar con la Dirección General de Bienes Nacionales, para que esta pueda actualizar la base de datos y puedan brindar el servicio a las instituciones que como el MJ, serán propuestos para que se domicilien en una estructura con iguales condiciones que las que ellos albergan.

Se sugiere actualizar los programas de mantenimiento para adecuar las edificaciones gubernamentales y así, estas puedan mantener sus estructuras por más tiempo y asegurar, a través de ella, un domicilio propio a las instituciones que no las posean como la utilización de la edificación elegida, que garantiza al Ministerio de la Juventud que podrá tener una estructura con espacio suficiente para desarrollar sus programas en apoyo a la juventud Dominicana.

Este tipo de propuesta demuestra, según el estudio de factibilidad, construir una nueva edificación vs. rehabilitar una existente, que esta última es menos costosa y se logra en un tiempo relativamente corto. Además, esta colabora en la gestión del Estado Dominicano en el cumplimiento de los ejes desarrollados en la END que contiene como objetivo regular el uso del suelo y aprovechar los recursos naturales mediante el diseño e implementación del plan de ordenamiento territorial, por lo que esta finalmente podría convertirse en un programa que derive en fortalecer, mejorar y ocupar los espacios públicos que se encuentran en iguales condiciones que las listadas en esta investigación.

IV. BIBLIOGRAFÍA

Association, A. P. (2009). *Publication manual of the American Psychological Association*. Washington, DC: American Psychological Association.

Ayuga T., F. e. (2005). *Reutilización de Edificios Rurales Abandonados*. España: Fundación Alfonso Martín Escudero.

Cortés, T. (2002). *Recuperación del patrimonio cultural urbano como recurso turístico de la Facultad de Geografía e Historia*. (Tesis de doctorado, Universidad Complutense de Madrid, Madrid, España): Recuperado el 16 de marzo del 2014 de <http://biblioteca.ucm.es/tesis/ghi/ucm-t25959.pdf>.

González, M. (2014, febrero 21). *Proponen planes para reutilizar viejos edificios*. Listin Diario, pp. Recuperado el 05 de marzo del 2014 de <http://listin.com.do/economia-and-negocios/2014/2/20/311568/Proponen-planes-para-reutilizar-viejos-edificios>.

Guerrero U., M. (2009). *Marco Conceptual para la Gestión de Proyectos de Investigación Competitivos (Primera Parte)*. Retrieved from Portal Web Universidad Católica de Colombia: Recuperado el 25 de mayo 2014 de http://portalweb.ucatolica.edu.co/easyWeb2/files/17_6915_nociones-gestion-de-pic-1a-parte.pdf

Hernández S., R., Fernandez C., C. y Baptista L., M. (2010). *Metodología de la Investigación*. 5^{ta} ed. México: McGraw Hill.

Ley del Distrito Nacional y Los Municipios. Ley No. 176-07. (2007). Santo Domingo: Gaceta oficial No. 10426.

Ley instituye la Dirección General de Bienes Nacionales. Ley No. 1832. (1948). Santo Domingo: Gaceta Oficial No. 6854.

Ley que crea la Dirección General de Catastro Nacional. Ley 317. (1968). Santo Domingo: Gaceta Oficial No. 9086.

Ley Sobre Estrategia Nacional de Desarrollo 2030. Ley No. 1-12. (2012). Santo Domingo: Gaceta Oficial No. 10656.

Ley Sobre Patrimonio Cultural de la Nación. Ley No. 318. (1968). Santo Domingo: Gaceta Oficial No. 9086.

Ley Sobre Urbanización, Ornato Público y Construcciones. Ley No. 675. (1944). Ciudad Trujillo, Distrito de Santo Domingo: Gaceta Oficial No. 6138

Ley Sobre Compras y Contrataciones de Bienes Servicios Obras y Concesiones. Ley No. 340-06. (2006). Santo Domingo: Gaceta Oficial No. 10380

Márquez, R. (2011). *Estudio de metodologías de la rehabilitación de edificios del siglo XX. Caso Venezuela. Una aproximación a la puesta en valor de los bienes edificados modernos y contemporáneos de la Facultad de Arquitectura y Diseño.* (Tesis de maestría La Universidad del Zulia, Maracaibo, Venezuela): Recuperado el 16 de marzo del 2014 de <http://www.fau.ucv.ve/trienal2011/cd/documentos/hp/HP-10.pdf>.

Mena, P. (2014, Febrero 28). *Año de la reutilización de las arquitecturas abandonadas en la República Dominicana.* Periódico Diario Libre, pp. Recuperado el 05 de marzo del 2014 de http://www.diariolibre.com/habitat/2014/02/28/i504001_reutilizacin-las-arquitecturas-abandonadas-repblica-dominicana.html.

Méndez, C. (2011). *Metodología. Diseño y desarrollo del proceso de investigación con énfasis en ciencias empresariales.* 4ta ed. México: Limusa (Noriega Editores).

Morera, S. (2009). *Plan de Gestión para los Proyectos Constructivos del Departamento de Ingeniería y Mantenimiento del Hospital San Juan de Dios.* (Tesis de Maestría, Universidad para la Cooperación Internacional, San José, Costa Rica): Recuperado el 02 de junio del 2014 de <http://www.uci.ac.cr/Biblioteca/Tesis/PFGMAP645.pdf>.

Pardo, C. (2004). *La Reutilización del Patrimonio Industrial como Recurso Turístico. Aproximación Geográfica al Turismo Industrial*. Treballs de la Societat Catalana de Geografia (pp. 7-32). Catalunya: Departamento de Geografía, Universidad Nacional de Educación a Distancia. Recuperado el 03 de junio del 2014 de <http://revistes.iec.cat/index.php/TSCG/article/download/54647/54843>

Pinto, A. C. (2004). *Técnicas de recuperación del espacio público en el urbanismo moderno*. (Tesis del máster en gestión urbanística, Universidad Politécnica de Cataluña, Barcelona): Recuperado el 16 de marzo del 2014 de http://www-cpsv.upc.es/tesines/resumgu_apinto.pdf.

PMI (Project Management Institute) (2008). *Guía de los Fundamentos para la Administración de Proyectos (Guía del PMBOK)*. 4ta. Ed. Pennsylvania, Project Management Institute, Inc.

PMI (Project Management Institute) (2013). *Guía de los Fundamentos para la Administración de Proyectos (Guía del PMBOK)*. 5ta. Ed. Pennsylvania, Project Management Institute, Inc.

Rojas, E. (2002). *La preservación del patrimonio histórico urbano en América Latina y el Caribe, una tarea de todos los actores sociales*. Washington, D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo. Recuperado el 15 de marzo del 2014 de <http://www.iadb.org/wmsfiles/products/publications/documents/1442337.pdf>.

Sahady, A. y Gallardo, F. (2002). *En edificios de ayer, funciones de hoy. La vivienda: una constante histórica*. Revista invi, Vol. 17 (45), Pág. 69-81, Recuperado el 08 de junio de 2014 <http://www.redalyc.org/pdf/258/25804504.pdf>

Segovia, O., & Ricardo, J. (2005). *Espacios públicos urbanos, pobreza y construcción social*. Santiago de Chile: División de Desarrollo Sostenible y Asentamientos Humanos - CEPAL. Recuperado el 21 de marzo del 2014 de <http://www.eclac.org/publicaciones/xml/1/26131/LCL%202466-P.pdf>.

V. ANEXOS

A. GLOSARIO DE TÉRMINOS

Es importante reseñar los diferentes términos utilizados para tratar el tema de la recuperación de las edificaciones públicas sub-utilizadas y/o en estado de abandono desarrollados durante todo el proceso investigativo.

— Según definen Ayuga, F. et al.²⁹ (2005: Págs.17, 54):

- ~ **Edificación:** Es una obra creada, estudiada, planificada y ejecutada, con tamaños y formas diferentes, para fines específicos de uso por el ser humano.
- ~ **Público:** Es un concepto definido para todo aquello que es de conocimiento por todos.
- ~ **Edificaciones Públicas:** Son las infraestructuras construidas por las administraciones gubernamentales para el beneficio de la ciudadanía.
- ~ **Abandono:** Es la decisión de dejar de lado o descuidar las edificaciones sin el propósito de volver a domiciliarse en ella o que por alguna razón, el gobierno central ha tomado la decisión de renunciar a ocuparla otra vez.
- ~ **Recuperación:** Es la acción de volver a poner en uso las edificaciones que no estaban en servicio con el mismo propósito para el que fue concebido.
- ~ **Reutilización:** Es la acción de volver a utilizar las edificaciones que están en desuso para su utilización con otro propósito para el que fue creado.
- ~ **Rehabilitación:** Es la adecuación física de las edificaciones a su estado original.
- ~ **Reparación:** Es reconstruir una parte que se encuentre afectada del edificio.

²⁹ Ayuga T., F. et al. (2005). *Reutilización de Edificios Rurales Abandonados*. España: Fundación Alfonso Martín Escudero.

- ~ **Restauración:** Es la reparación ligera de una parte del edificio que no se encuentre inservible.
- ~ **Investigación:** Se requiere conocer la cantidad de edificaciones que se encuentran en desuso para crear la sensibilidad de todos los sectores para la reutilización de las infraestructuras públicas.
- ~ **Sensibilización:** El Estado Dominicano, las entidades privadas y la sociedad en general deben tomar conciencia de la situación actual de las edificaciones públicas para en conjunto dar soluciones a la problemática.
- ~ **Inventario:** Realización de una base de dato accesible para el conocimiento de la cantidad de edificios públicos en estado de abandono, sub-utilizadas y/o desuso.
- ~ **Técnica de Estudio:** Se emplean los procedimientos e instrumentos de la toma de información de las edificaciones públicas que son analizadas para la propuesta de reutilización.
- ~ **Proyecto de Investigación:** Su objetivo es desarrollar un plan para reutilizar las edificaciones públicas mediante la identificación del problema, la evaluación y análisis para lograr el conocimiento, desarrollo e innovación de la gestión del proyecto.

B. ÍNDICE ONOMÁSTICO

A

abandono, 4, 6, 7, 8,
10, 54

D

desuso, XVI, 3, 5, 6, 7,
9, 10, 26, 29, 35, 38,
39, 54, 85, 86

Distrito Nacional, 3, 4,
7, 8, 9, 10, 11, 39

E

edificación, XIV, 5, 6,
7, 9, 10, 38, 54

edificaciones, XVI,
XVII, XVIII, 1, 3, 4,
5, 6, 7, 8, 9, 10, 11,
16, 24, 25, 26, 27,
28, 29, 30, 31, 32,
35, 38, 39, 41, 43,
44, 45, 48, 51, 54,
56, 57, 58, 79, 80,
81, 85, 86

G

Gestión, XIV, 17, 18,
19, 20, 21, 22, 61,
66, 67, 69, 71, 72,
74, 76, 82, 83

I

instituciones, 4, 5, 6, 7,
8, 9, 10, 39, 41

investigación, XVI,
XVII, 1, 7, 8, 9, 10,
11, 12, 14, 16, 26,
32, 35, 37, 38, 39,
40, 41, 43, 44, 48,
54, 57, 80, 83

J

Juventud, 1, 4, 7, 9,
10, 54, 55, 56, 57,
59, 61, 62, 71, 81

M

Ministerio, XIV, 1, 4, 7,
9, 10, 32, 33, 54, 55,
56, 57, 59, 61, 62,
71, 80, 81

P

plan, XVII, XVIII, 1, 17,
34, 35, 43, 57, 59,
61, 63, 71, 72, 76,
80

Propuesta, XIV, XVII,
6, 7, 9, 38, 56, 62

pública, XIV, 3, 4, 5, 6,
7, 9, 10, 11, 39

públicos, 4, 5, 6

R

recuperación, XVII, 9,
12, 24, 25, 26, 27,
30, 35, 44, 79, 84,
85

reutilización, XIV, 6, 7,
8, 9, 10, 38, 39, 54

reutilizadas, 16, 30

S

sub-utilizadas, XVI, 6,
7, 10, 11

U

uso, 3, 4, 5, 6, 7, 8

utilizadas, 6, 7, 8, 9,
10, 39, 54

C. APÉNDICES

FICHA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN

Fecha de Levantamiento _____

No.	DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN	SITUACIÓN ACTUAL / TIPO DE PROPIEDAD
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			
11.			
12.			
13.			
14.			
15.			
16.			
17.			
18.			
19.			
20.			
21.			
22.			
23.			
24.			
25.			

ESQUEMA FOTOGRÁFICO DEL LEVANTAMIENTO DE LA INFORMACIÓN



Fotografía No. 1 – Edificio de 8 niveles, Ubicación: Av. Máximo Gómez esq. Calle Benigno Filomeno Rojas



Fotografía No. 2 – Edificios (2 uds) de 20 niveles, Ubicación: Av. George Washington



Fotografía No. 3 – Edificios de 1 nivel (7 uds), Ubicación: Av. Av. Paseo Presidente Billini casi esq., Calle Fco. J. Peynado



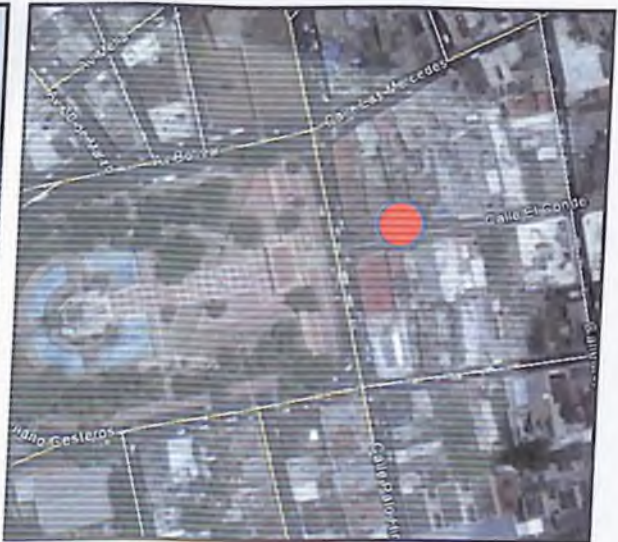
Fotografía No. 4 – Edificio de 1 nivel, Ubicación: Calle Palo Hincado esq. Calle Padre Billini



Fotografía No. 5 – Casa de 1 nivel, Ubicación: Calle Padre Billini esq. Calle Pina



Fotografía No. 6 – Edificio de 2 niveles, Ubicación: Calle Palo Hincado esq. Calle Padre Billini



Fotografía No. 7 – Edificio de 2 niveles, Ubicación: Calle Palo Hincado esq. Calle El Conde



Fotografía No. 8 – Casa de 1 nivel (Casa de Amadeo Rodríguez), Ubicación: Av. 30 de marzo



Fotografía No. 9 – Edificio de 3 niveles, Ubicación: Av. 30 de marzo



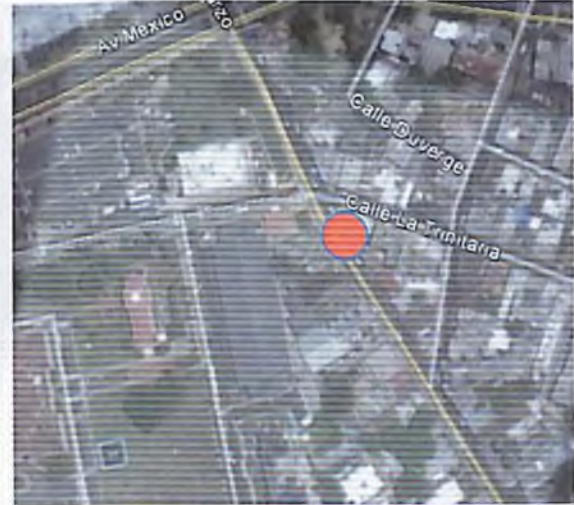
Fotografía No. 10 – Edificio de 1 nivel, Ubicación: Av. 30 de marzo



Fotografía No. 11 – Edificio de 5 niveles, Ubicación: Av. 30 de marzo esq. Manuel Castillo



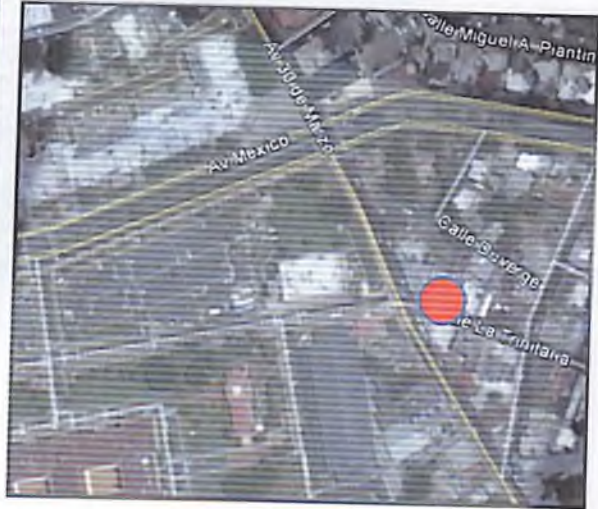
Fotografía No. 12 – Edificio de 1 nivel, Ubicación: Av. 30 de marzo casi esq. Manuel Castillo (al lado Edificio de 5 niveles)



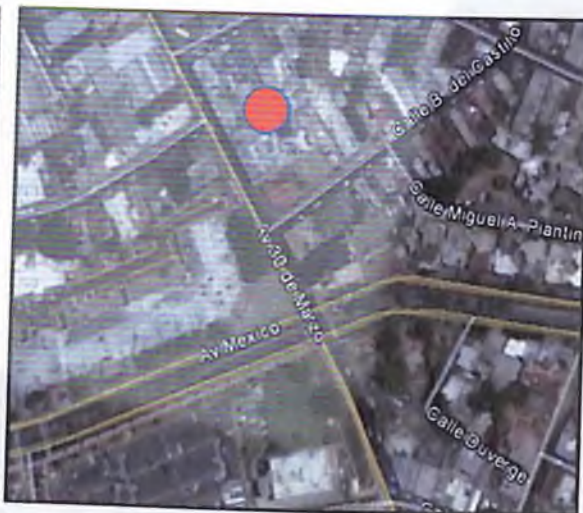
Fotografía No. 13 – Casa de Dúplex, Ubicación: Av. 30 de marzo



Fotografía No. 14 – Edificio de 1 nivel, Ubicación: Av. 30 de marzo (Al lado de Casa de Guardia, 1er Regimiento Guardia Presidencial)



Fotografía No. 15 – Edificio de 1 nivel, Ubicación: Av. 30 de marzo (Frente Edificio de 1er Regimiento Guardia Presidencial)



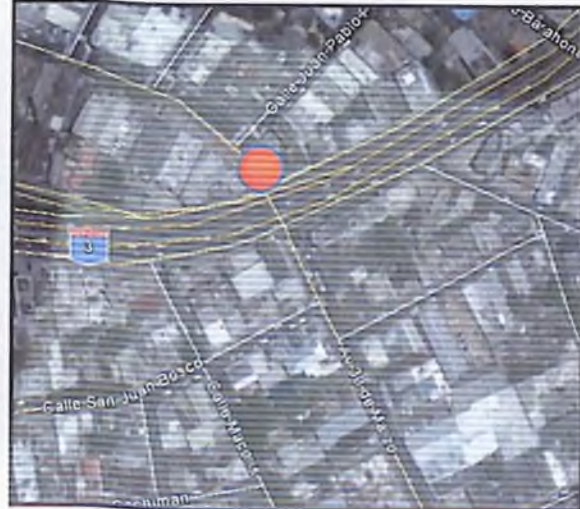
Fotografía No. 16 – Edificio de 3 niveles, Ubicación: Av. 30 de marzo



Fotografía No. 17 – Casa de 1 nivel, Ubicación: Av. 30 de marzo



Fotografía No. 18 – Edificio de 4 niveles, Ubicación: Av. 27 de febrero con Av. 30 de marzo



Fotografía No. 19 – Edificio de 3 niveles, Ubicación: Av. 27 de febrero con Av. 30 de marzo



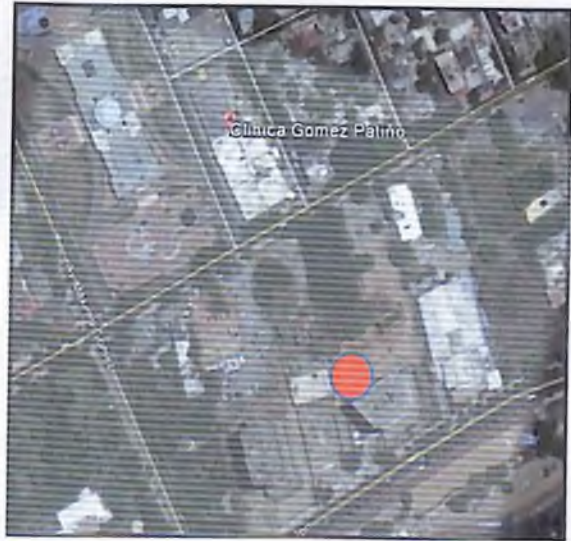
Fotografía No. 20 – Edificio de 3 niveles, Ubicación: Av. 27 de febrero



Fotografía No. 21 – Edificio de 1 nivel, Ubicación: Av. 27 de febrero



Fotografía No. 22 – Estructura tipo oficina, Ubicación: Av. 27 de febrero casi esq. Máximo Gómez



Fotografía No. 23 – Edificio de apartamentos 4 niveles, Ubicación: Av. Independencia frente a la Clínica Gómez Patiño



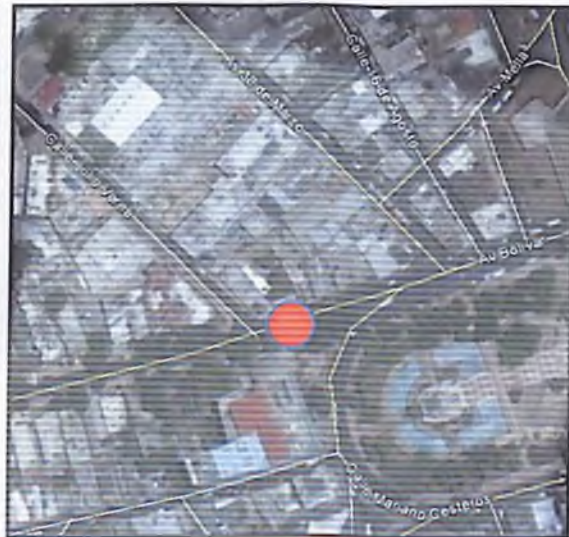
Fotografía No. 24 – Casa de 1 nivel, Ubicación: Calle Las Carreras



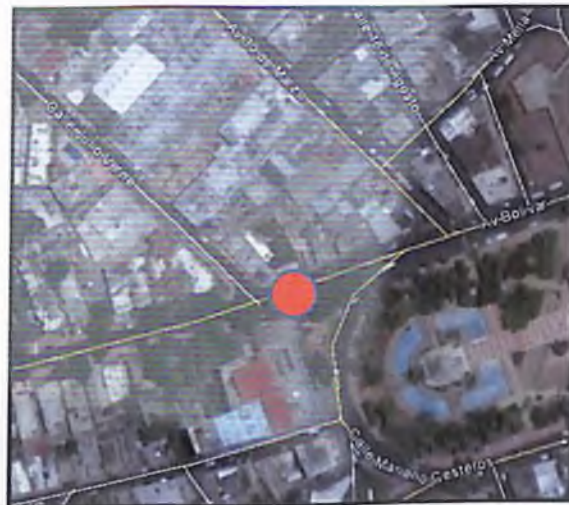
Fotografía No. 25 – Edificio de 1 nivel, Ubicación: Av. Bolívar casi esq. Av. 30 de marzo



Fotografía No. 26 – Edificio de 2 niveles, Ubicación: Av. Bolívar casi esq. Av. 30 de marzo



Fotografía No. 27 – Casa de 1 nivel (Al lado de Telemicro), Ubicación: Av. Bolívar esq. Calle Julio Verne



Fotografía No. 28 – Casa de 1 nivel (2 uds), Ubicación: Av. Bolívar casi esq. Calle Julio Verne



Fotografía No. 29 – Edificio de 4 niveles, Ubicación: Av. Bolívar casi esq. Calle Julio Verne



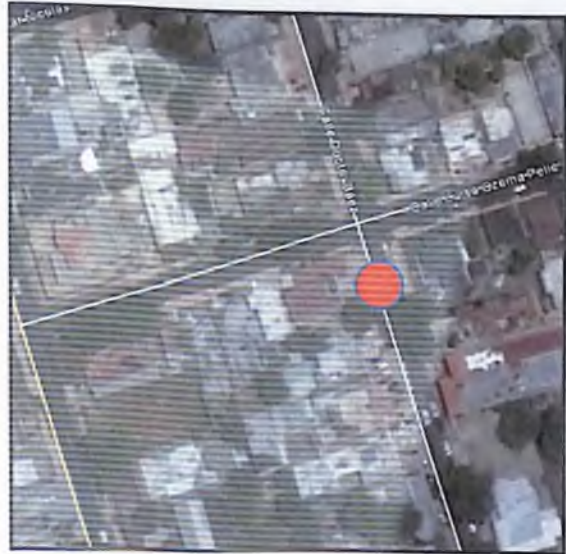
Fotografía No. 30 – Edificio de 2 niveles, Ubicación: Calle Francia



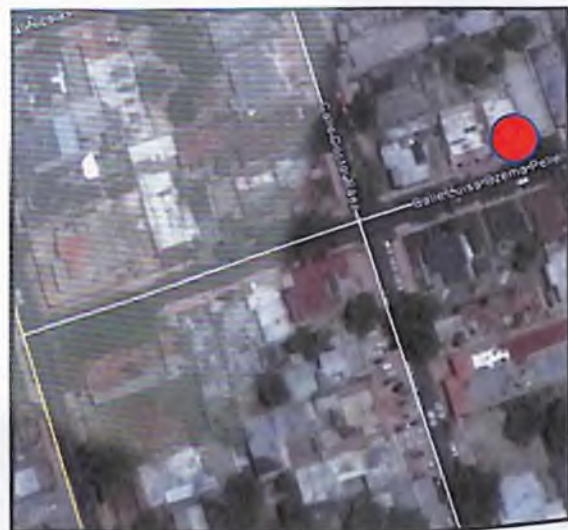
**Fotografía No. 31 – 1 Edificio de 5 niveles y 1 Edificio de 2 niveles (Casa de del Vapor),
Ubicación: Calle Francia esq. Calle Dr. Delgado**



Fotografía No. 32 – Casa de 1 nivel, Ubicación: Calle Luisa O. Pellerano esq. Calle Dr. Báez



Fotografía No. 33 – Casa de 1 nivel, Ubicación: Calle Luisa O. Pellerano esq. Calle Dr. Báez



Fotografía No. 34 – Casa de 1 nivel, Ubicación: Calle Luisa O. Pellerano



Fotografía No. 35 – Casa de 1 nivel, Ubicación: Calle Julio Verne



Fotografía No. 36 – Casa de 2 niveles, Ubicación: Calle Santiago



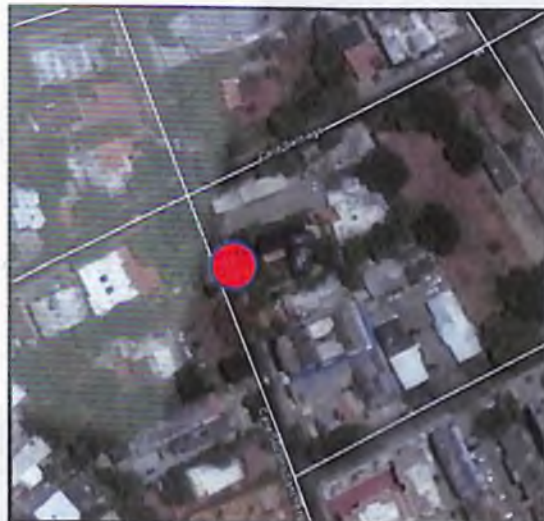
Fotografía No. 37 – Edificio de 2 niveles, Ubicación: Calle Santiago



Fotografía No. 38 – Edificio de 2 niveles, Ubicación: Calle Santiago esq. Av. Pasteur



Fotografía No. 39 – Edificio de 1 nivel (antiguo Instituto Escuela), Ubicación: Calle Santiago esq. Calle Hermanos Deligne



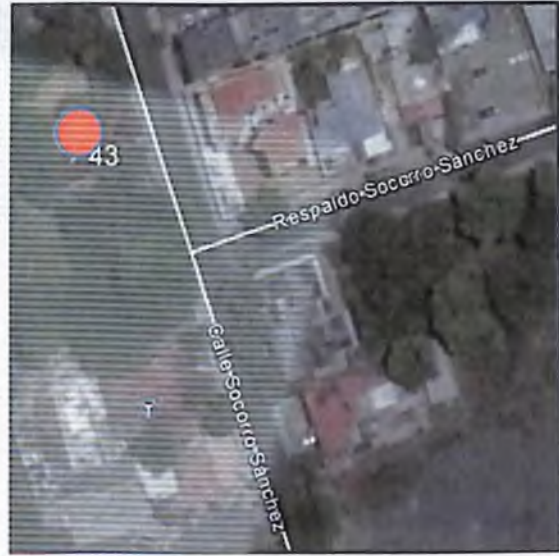
Fotografía No. 40 – Casa de 1 nivel, Ubicación: Calle Santiago esq. Calle Socorro Sánchez



Fotografía No. 41 – Edificio de 3 niveles, Ubicación: Av. 27 de febrero esq. Calle Fco. Henríquez y Calvajar



Fotografía No. 42 – Edificio de 1 nivel (Edificio de Telecentro antiguo Cine Elite), Ubicación: Av. Pasteur



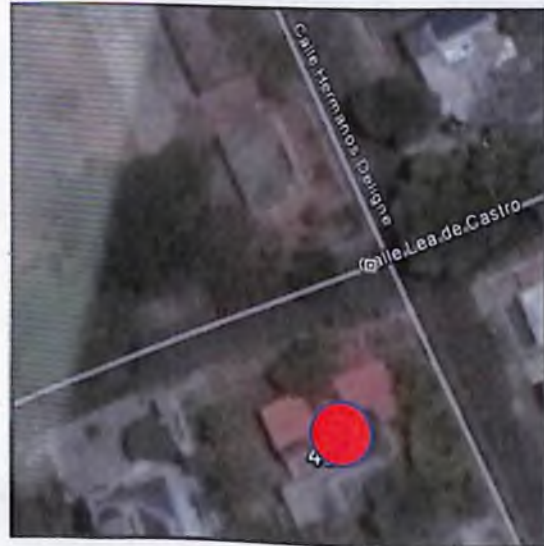
Fotografía No. 43 – Casa de 1 nivel, Ubicación: Calle Socorro Sánchez



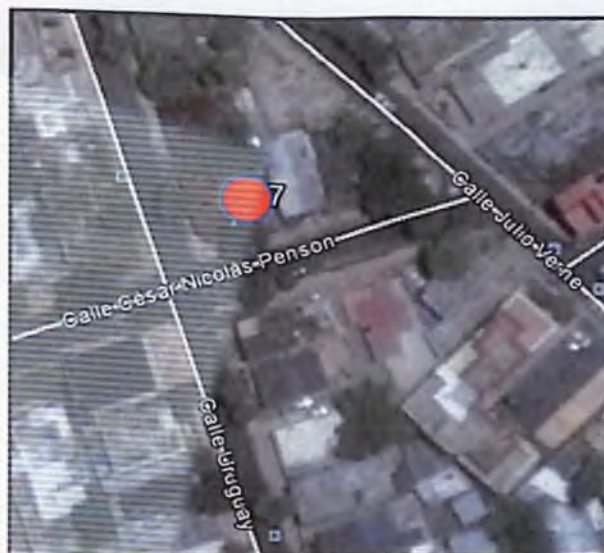
Fotografía No. 44 – Casa de 1 nivel, Ubicación: Calle Benito Monción



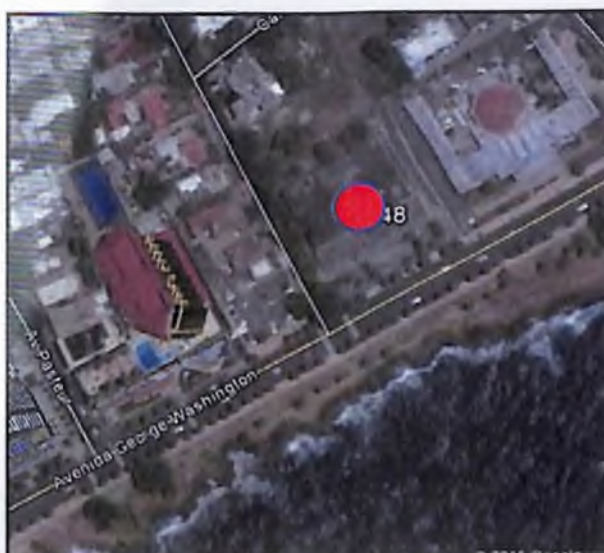
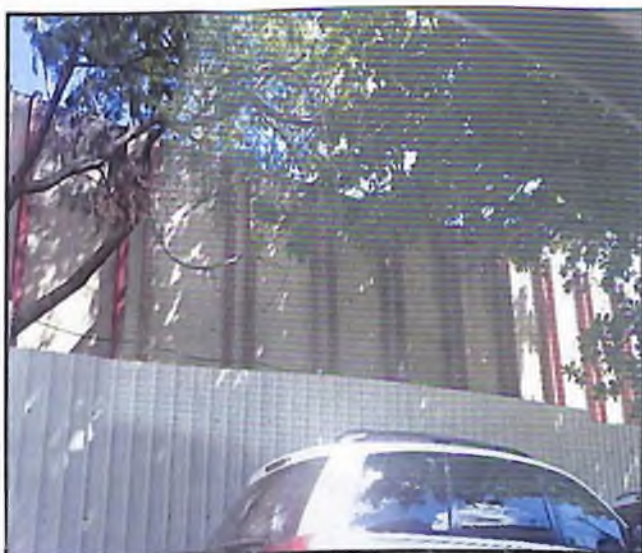
Fotografía No. 45 – Casa de 2 niveles, Ubicación: Av. Bolívar



Fotografía No. 46 – Casa de 2 niveles, Ubicación: Calle Lea de Castro esq. Hermanos Deligne



Fotografía No. 47 – Casa de 1 nivel, Ubicación: Calle Cesar Nicolás Penson esq. Uruguay



Fotografía No. 48 – Edificio de 1 nivel (Cine triple), Ubicación: Av. George Washington esq. Calle Félix Mariano Lluveres



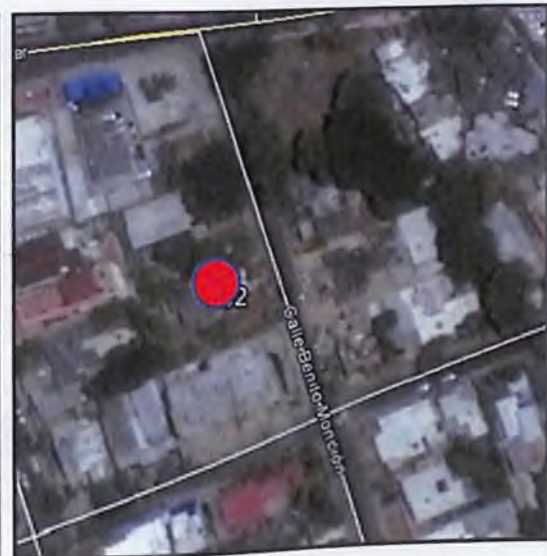
Fotografía No. 49 – Casa de 1 nivel, Ubicación: Calle Josefa Perdomo esq. Calle Cervantes



Fotografía No. 50 – Casa de 1 nivel, Ubicación: Av. Bolívar esq. Av. Pasteur



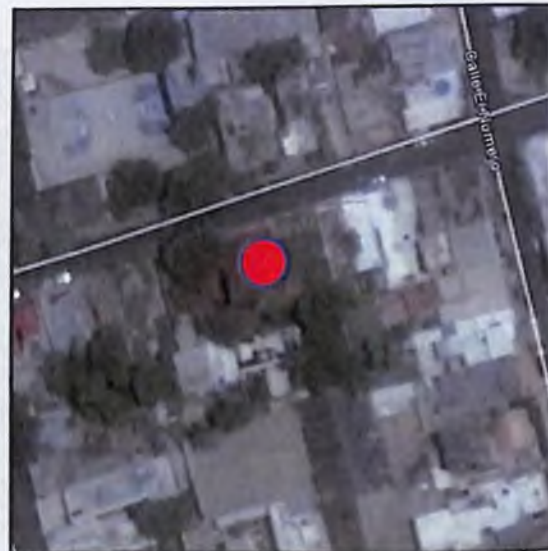
Fotografía No. 51 – Edificio de 1 nivel, Ubicación: Calle José María Heredia



Fotografía No. 52 – Casa de 1 nivel, Ubicación: Calle Benito Monción



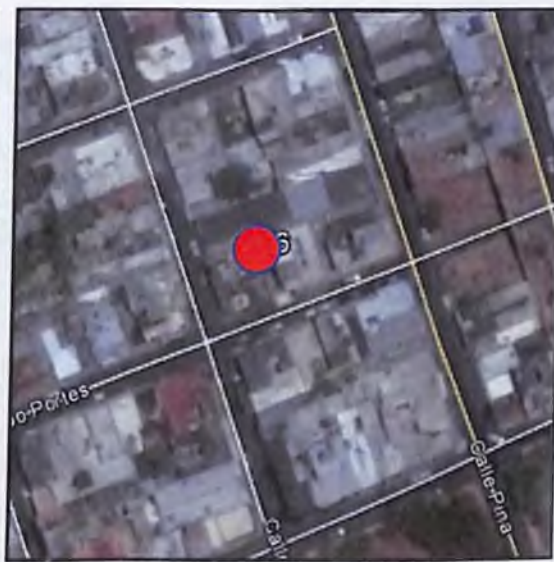
Fotografía No. 53 – Edificio de 1 nivel, Ubicación: Calle Benito Monción



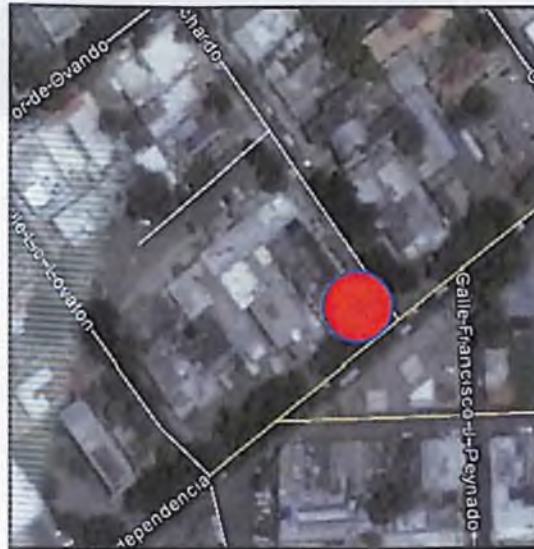
Fotografía No. 54 – Edificio de 3 niveles, Ubicación: Calle José Gabriel García



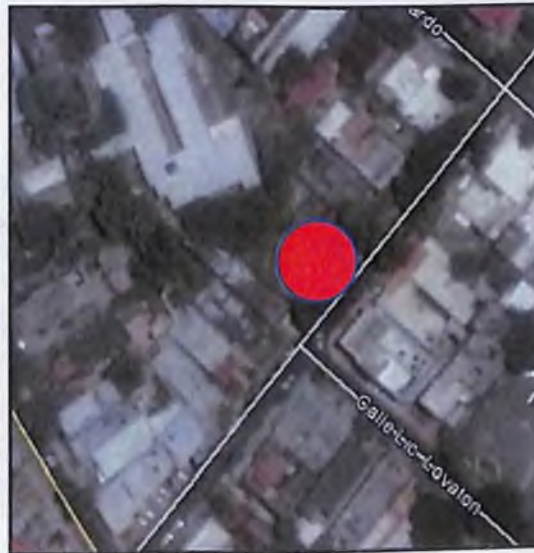
Fotografía No. 55 – Casa de 1 nivel, Ubicación: Calle José Gabriel Garcia



Fotografía No. 56 – Edificio de 1 nivel, Ubicación: Calle Arzobispo Portes esq. Calle Estrelleta



Fotografía No. 57 – Casa de 1 nivel, Ubicación: Av. Independencia esq. Calle B. Pichardo



Fotografía No. 58 – Casa de 1 nivel, Ubicación: Calle Leonor de Ovando



Fotografía No. 59 – Casa de 2 niveles, Ubicación: Calle Cervantes



Fotografía No. 60 – Edificio de 4 niveles (Hotel Cervantes), Ubicación: Calle Cervantes



Fotografía No. 61 – Casa de 2 niveles, Ubicación: Calle Casimiro de Moya



Fotografía No. 62 – Edificio de 2 niveles, Ubicación: Calle Casimiro de Moya esq. Av. Pasteur



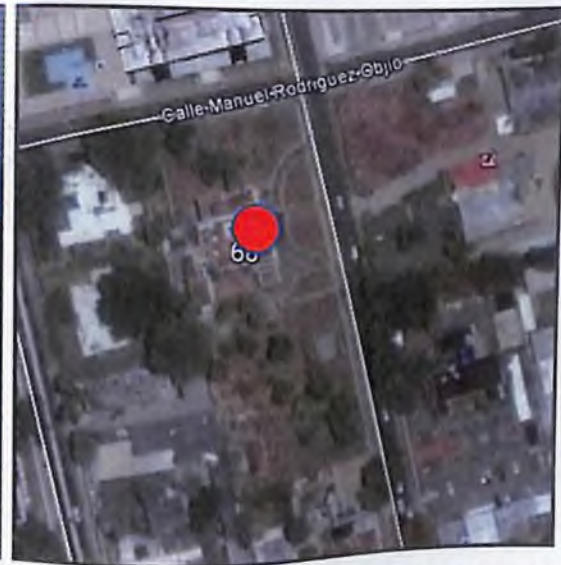
Fotografía No. 63 – Casa de 2 niveles, Ubicación: Calle Lea de Castro



Fotografía No. 64 – Casa de 1 nivel, Ubicación: Calle Lea de Castro



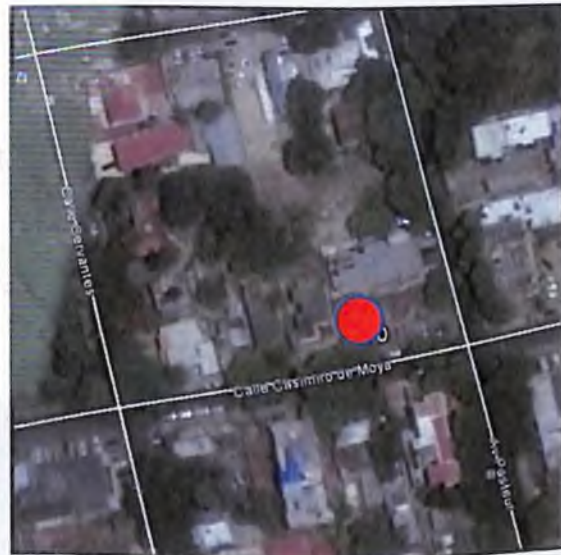
Fotografía No. 67 – Casa de 1 nivel, Ubicación: Calle Caonabo



Fotografía No. 68 – Casa de 2 niveles, Ubicación: Calle Fco. Henríquez y Calvarjar esq. Calle Objio Rodríguez



Fotografía No. 69 – Casa de 2 niveles, Ubicación: Calle Cervantes



Fotografía No. 70 – Edificio de 2 niveles, Ubicación: Calle Casimiro de Moya

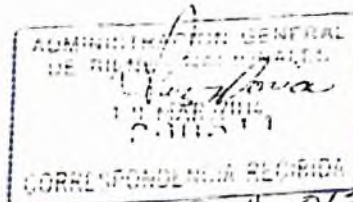
D. DOCUMENTOS DE REFERENCIA

COMUNICACIONES REMITIDAS Y RECIBIDAS PARA LA OBTENCIÓN DE INFORMACIONES Y PERMISOS:

- CARTA REMITIDA A LA DIRECCIÓN GENERAL DE BIENES NACIONALES



UNFIC



Santo Domingo, R. D.
17 de marzo del 2014.

VICFP/2014

Señor
Lic. Emerson Soriano
Director General
Dirección General de Bienes Nacionales, 809-9511-0124
2014

Atención: Lemuel García
Encargado Departamento de Libre Acceso a la Información Pública.

Distinguidos Señores:

Por medio de la presente hacemos constar que la señora Dorica Paredes, Matrícula 13-0728, es estudiante de la Maestría en Gerencia de Proyectos; en la actualidad está realizando el Trabajo de Investigación con el Título "Formulación de Propuesta Sobre Recuperación de Edificaciones Públicas para la Utilización por Entidades Gubernamentales que Carecen de Espacios para el Desarrollo de los Servicios que Ofrecen."

En tal sentido, solicitamos su colaboración para que esta maestrante pueda realizar entrevistas y encuestas para culminar su Trabajo de Grado y presentar Tesis.

Agradeciendo su atención a la presente, le saluda.

Atentamente,

Louises Concepción B, MBA
Vicerrectora de Postgrado, Investigación y Asuntos Internacionales

Andrés Estrella
14/3/2014

▪ **CARTA REMITIDA AL MINISTERIO DE LA JUVENTUD**

09 de junio 2014
Santo Domingo, D. N.

Señores:
Ministerio de la Juventud
Ciudad.-

Atención: **Ing. Jorge F. Minaya C., Ministro de la Juventud**

Asunto: **Solicitud de Autorización para Plantear al Ministerio de la Juventud como Piloto para Tema de Tesis de Investigación**

Estimados Señores:

Luego de un cordial saludo, les comunico el interés que tengo de plantear al Ministerio como piloto en la propuesta de tesis de maestría sobre la "Formulación de un Plan de Reutilización de Edificaciones Públicas Abandonadas para ser Reutilizadas por Instituciones Gubernamentales que no Poseen un Domicilio Propio". El propósito de este plan es que pueda ser tomado por el Estado Dominicano como un programa nacional de recuperación de estructuras en desuso con más de 10 años inhabitadas, para que entidades como ustedes puedan tener un espacio propio para desarrollar las acciones que vienen realizando.

El estudio de Post-Grado que vengo ejerciendo desde un (1) año es la Maestría en Gerencia de Proyectos en la Universidad Pedro Henríquez Ureña (UNPHU), por lo que estoy optando por el título a través de la presentación de la propuesta mencionada más arriba.

Si es del interés de ustedes en conocer más acerca de este plan, anexo les remito un pequeño resumen sobre el tema planteado y de ser aceptado la esquematización del piloto con la institución, me pongo a su disposición para plantear más detalladamente la propuesta al finalizar la investigación.

Gracias de antemano por la atención brindada a la presente.

Sin otro particular por el momento y esperando una respuesta favorable a esta solicitud, les saluda,

Atentamente,

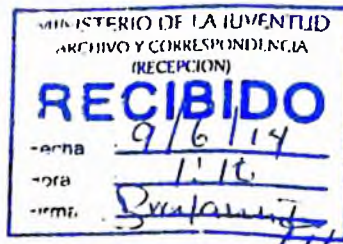

Dorka Paredes

Ingeniero Civil

Estudiante de la Maestría en Gerencia de Proyectos UNPHU

Matricula 13-0728

Ced. 071-0041181-3



809-508-722
EH 314 315