



**Hábitat para la Humanidad Internacional
Oficina de Área América Latina y el Caribe HPHI ALC**

Informe de consultoría

**Metodología para el estudio de los conflictos por acceso a suelo seguro para
la localización de Vivienda de Interés Social**

**Marcela Román Forastelli
Franklin Solano Castro**

Agosto, 2016

TABLA DE CONTENIDO

1	INTRODUCCION	3
2	OBJETIVOS Y PRODUCTOS	4
3	ACTIVIDADES REALIZADAS ENTRE MAYO Y JUNIO	5
4	PRECISIÓN DEL TEMA CLAVE PARA CADA OFICINA NACIONAL	6
5	METODOLOGÍA PARA ELABORAR ESTUDIOS DE ACCESO A SUELO SEGURO PARA VIS (PRELIMINAR)	8
5.1	Objetivos y definiciones básicas	8
5.2	Principales instrumentos de análisis y fuentes de información propuestos	14
5.3	Mapeo de actores clave	19
5.4	Consulta y validación	20
5.5	Identificación preliminar de recursos humanos y plazos para la aplicación de la metodología	21
6	BIBLIOGRAFIA CONSULTADA	22
7	ANEXOS	26

1. INTRODUCCIÓN

En el marco de la Campaña Global Suelo Seguro, la Oficina de Área de Hábitat para la Humanidad, contrató una consultoría para generar una metodología estandarizada para el desarrollo de estudios sobre acceso a suelo seguro para vivienda de interés social. La metodología será implementada inicialmente en Honduras y República Dominicana y debe considerar temas como consideraciones para la producción de suelo seguro para vivienda de interés social, conflictos por tenencia de suelo y amenazas de desalojo.

La visión de la campaña global es un mundo donde todas las personas tienen acceso a suelo para vivienda y en ese sentido, procura generar insumos para motivar a los tomadores de decisión a aprobar e implementar políticas que avancen en el acceso a suelo para vivienda. La campaña se centra exclusivamente en el acceso a suelo para vivienda, y dada su complejidad se han definido cuatro sub-temas la tenencia segura del suelo, suelos y resiliencia, mejoramiento de barrios y género y derechos de propiedad.

La campaña tiene objetivos internos y externos:

- Influir en el cambio de políticas y sistemas internacional, multinacional, nacional y localmente y hacer cumplir su aplicación para mejorar el acceso a suelo para el hábitat;
- Sensibilizar al público sobre la importancia del vínculo entre suelo hábitat, y ciudad;
- Posicionar a Hábitat como una voz líder en el sector;
- Generar nuevas modalidades de involucramiento de voluntarios y simpatizantes;
- Desarrollar capacidades de la red Hábitat para implementar una campaña y generar incidencia;
- Construir, atraer, y fortalecer la base de defensores de la causa;
- Incrementar la coordinación, comunicación y creación de un marco global, y generar un mensaje alineado de campaña global.

Alrededor de doce países están involucrados en la campaña Suelo Seguro a nivel global. Entre ellos HPH Honduras y HPH República Dominicana.

HPH Honduras busca contribuir a eliminar las barreras de acceso a suelo para vivienda y tenencia segura promoviendo, junto con organizaciones de la sociedad civil, leyes y políticas que contribuyan a inversión en vivienda. En específico, influirá en la formulación de las políticas de vivienda en 72 municipios del país, para ello tiene planificado 72 diagnósticos sobre la tenencia segura en cada municipalidad; y una investigación sobre las barreras que impiden el acceso a suelo y vivienda en Honduras.

HPH República Dominicana bajo un enfoque de derechos humanos busca la aprobación de protocolos municipales que garanticen la protección contra desalojos violentos, y el manejo de los conflictos de suelos que garanticen soluciones apropiadas, informando el proceso de la política nacional en curso para la Vivienda y el Hábitat de los Asentamientos Empobrecidos. Además, se plantea mapear e investigar los conflictos de suelos, y desalojos, incluyendo actores, normas, y prácticas en la ciudad de Santo Domingo.

Estas iniciativas son la continuación de procesos de incidencia ya iniciados en los últimos cinco años por dichas Oficinas Nacionales, sin embargo el foco en suelos es la prioridad tal como se indican en los documentos de propuestas aprobadas con Fondos Desafío de la campaña Suelo Seguro (se adjuntan a los Términos de Referencia); y el común denominador es que la información/evidencias que resulten de las investigaciones y diagnósticos servirán como evidencias para proponer e incidir por el cambio de políticas o sistemas.

2. OBJETIVOS Y PRODUCTOS

El objetivo de la consultoría fue generar una metodología estandarizada para el desarrollo de estudios sobre acceso a suelo seguro para vivienda de interés social. Para el desarrollo de la metodología, la consultora trabajó personas relevantes de la Oficina de Área, de cada Oficina Nacional de los países mencionados y socios locales según el caso, brindando orientación y asesoría técnica en el proceso; además, con personas.

Objetivos específicos:

- Clara identificación del tema clave en suelos que cada Oficina Nacional requiere estudiar en el marco de la iniciativa de incidencia SUELO SEGURO a implementar.
- Mapeo preliminar de actores clave.
- Análisis, ventajas, limitaciones de los instrumentos metodológicos que implementan las ONs y/o socios para abordar el tema.
- Identificar indicadores que puedan contribuir a entender el contexto de las políticas de acceso al suelo seguro para VIS y sus marcos regulatorios.

Productos esperados:

- Metodología (incluye duración estimada de implementación e identificación de equipo mínimo requerido para la implementación en cada país).
- Resultados esperados de la aplicación de la metodología
 - Mapa de Actores
 - Esquema de plan de trabajo para la aplicación del instrumento metodológico

3. ACTIVIDADES REALIZADAS ENTRE MAYO Y JUNIO

Para el desarrollo de la metodología se trabajó directamente con los equipos técnicos de cada oficina nacional y con la Oficina de Área de HPH en Lima.

Se desarrollaron las siguientes actividades:

- Contactos y reuniones virtuales con las oficinas de HPH en Honduras y República Dominicana.
- Identificación y revisión de literatura especializada sobre temas de producción de vivienda social, producción de suelo para vivienda social, diseño y evaluación de políticas de vivienda, derecho a la vivienda y derecho a la ciudad, estudios sobre mercados de suelo y políticas de vivienda social, tipología del conflicto social, entre otros (ver bibliografía consultada).
- Visitas a cada país incluido en la investigación. Las visitas fueron efectivamente realizadas del 15 al 21 de mayo a Honduras (San Pedro Sula y Tegucigalpa, a cargo de Franklin Solano), y del 8 al 15 de junio a República Dominicana (Santo Domingo, a cargo de Marcela Román). En total se realizaron 14 entrevistas en Honduras donde participaron 22 personas¹ y 11 entrevistas en República Dominicana con asistencia de 24 personas. La sistematización de las entrevistas está en proceso, ver avance en anexos 1 (Honduras) y 2 (República Dominicana). En el caso de República Dominicana se entrevistaron 3 personas adicionales, 1 en Ciudad Panamá y otras 2 en San José Costa Rica². Durante la visita a Honduras se desarrolló además un taller organizado por la ON con actores locales donde asistieron 13 personas.
- Revisión de información nacional/local sobre la tenencia segura: retos, barreras institucionales, limitaciones, y oportunidades para mejorar la tenencia segura. Un primer punteo de resultados de esa revisión se incluye en el próximo apartado de este informe.
- Análisis de los instrumentos metodológicos de diagnóstico o estudio en uso por HPH en Honduras (ver anexo 3, sistematización de políticas municipales de vivienda en Honduras). En la HPH República Dominicana no se han desarrollado ni implementado metodologías o estudios de caso sobre acceso al suelo ni sobre conflictos por suelo, por lo que no hay sistematización para esa Oficina Nacional.

4. PRECISIÓN DEL TEMA CLAVE PARA CADA ON

Los términos de referencia incluyeron una clara identificación del tema clave en suelos que cada Oficina Nacional requiere estudiar en el marco de la iniciativa de incidencia SUELO SEGURO.

¹ Se contabiliza como 1 persona el grupo de vecinos con el que se sostuvo una reunión en Puerto Cortés.

² Arq. Annette Tejada, PUCMM, entrevista en Ciudad Panamá el 12 de mayo. Msc Arlette Pichardo y Dr. Miguel Gutiérrez Saxe, entrevistados en San José el 2 y el 22 de junio respectivamente. Las señoras Pichardo y Tejada fueron las principales fuentes de información para localizar instituciones y contactos para entrevistar durante la visita a Santo Domingo. La señora Tejada acompañó el proceso de entrevistas en la DGDOT y en la Municipalidad del Distrito Nacional.

La iniciativa en HPH Honduras busca contribuir a eliminar las barreras de acceso a suelo para vivienda y tenencia segura promoviendo, junto con organizaciones de la sociedad civil, leyes y políticas que contribuyan a generar inversión en vivienda social. Como estrategia de incidencia, se encuentran en un proceso de formulación de las políticas de vivienda en 72 municipios del país, para lo que proponen realizar diagnósticos sobre la tenencia segura en cada municipalidad; y una investigación sobre las barreras que impiden el acceso a suelo y vivienda en Honduras en general.

Por su parte el proyecto en HPH República Dominicana busca la aprobación de protocolos municipales que garanticen la protección contra desalojos violentos, y el manejo de los conflictos de suelos que garanticen soluciones apropiadas, informando el proceso de la política nacional en curso para la Vivienda y el Hábitat de los Asentamientos Empobrecidos. Además, se plantea mapear e investigar los conflictos de suelos, y desalojos, incluyendo actores, normas y prácticas en la ciudad de Santo Domingo.

El primer producto de esta consultoría fue discutir y acordar con cada ON, orientar la metodología hacia la investigación de las condiciones necesarias para que la población de bajos ingresos tenga acceso a ocupar un suelo seguro donde habitar una vivienda adecuada.

Las precisiones más importantes, en relación con la propuesta inicial de cada ON fueron:

- **Honduras:** ampliar el marco de análisis a suelo seguro, en lugar de tenencia segura. Esto implica cambiar desde un énfasis en la dimensión legal del problema (clara especificación de los derechos de propiedad), hacia uno que piensa en el conjunto de condiciones necesarias para garantizar que la población de bajos ingresos tenga acceso a ocupar un suelo seguro donde habitar una vivienda adecuada (es decir, además del aspecto de tenencia, considera otras dimensiones económicas, sociales y ambientales). En este caso, hay una parte de la investigación general³ que servirá de base al diagnóstico específico en cada municipio. Falta estimar cuántos casos de estudio (diagnósticos municipales de acceso a suelo seguro) podrán implementarse en una primera etapa de investigación, lo que dependerá del plazo que la ON defina y de los recursos disponibles.
- **República Dominicana:** con la ON se decidió redefinir el objetivo principal del proyecto y revalorar el ámbito de aplicación del estudio. El objetivo principal se definió como el mapeo y caracterización de los conflictos por acceso al suelo para vivienda de interés social, y como ámbito del estudio el Gran Santo Domingo (gran área metropolitana compuesta por 4 municipios y el Distrito Nacional). Se conversó de una estrategia de investigación por etapas, donde se pueda ir progresivamente ampliando el ámbito de aplicación del estudio al resto del país y por otro lado, realizando estudios de caso a profundidad en localidades de interés (por ejemplo La Caleta, Municipio de Boca Chica, y zona de riesgo e la cuenca del Ozama).

³ Ver sección 5.2, ítems 1, 2 y 3.

Cuadro 1. Resumen de hallazgos preliminares sobre la situación en los temas propuestos

Honduras	República Dominicana
<ul style="list-style-type: none"> - Uno de los aspectos más sobresalientes de la realidad hondureña relacionada con la VIS, es que, a diferencia de otros países, existe una fuerte relación del gobierno local en la atención al problema, es decir, compete a la agenda del municipio. Hacia éste se dirigen las demandas de los grupos y las personas, como primera opción. - Esto tiene sus pros y sus contras. Por un lado, al estar el municipio “más cerca de la gente” puede conocer y entender de mejor manera sus necesidades. Pero por otra parte, las capacidades, especialmente financieras, de los municipios son limitadas, cuando no, nulas para la atención de la problemática. De ahí que el papel de los municipios se ha circunscrito a algunas facilidades para ocupación de terrenos. - En ese sentido, la asignación de terrenos por parte de los gobiernos locales, tiene limitaciones estructurales, por un lado, que los terrenos pertenecientes a los municipios (ejidos) en su mayoría no cuentan con las condiciones adecuadas para uso residencial o su habilitación resulta en costos demasiado elevados. Además, los terrenos ejidales, cuando hay, se ubican fuera de la trama urbana, lo que convierte los asentamientos (lotes, no siempre con servicios) apéndices de las ciudades y en condiciones de bajo o nulo acondicionamiento de infraestructura y servicios. - Las condiciones de crédito, aun con subsidio, no son accesibles para los hogares con ingresos de menos de 2 salarios mínimos. En algunos casos Hábitat trabajo con hogares de hasta 1.5 salarios mínimos. - Existe en el país un gran conflicto con los títulos de dominio pleno, ya que en la mayoría de los casos los terrenos carecen de éstos, y en otros casos, sobre los terrenos existen varios títulos de propiedad, creándose un vacío y conflicto legal complejo. - En gran parte de los asentamientos populares, producto de la ocupación irregular de los terrenos, a la par de los problemas legales, de la falta de infraestructura y la calidad de los servicios, se trata de terrenos de alta vulnerabilidad ante amenazas naturales y antropogénicas. - Lo anterior significa que para solventar los problemas de miles de familias es necesaria su reubicación y en algunos casos se podría brindar atención in situ, pero con paquetes tecnológicos de alto costo. - Las iniciativas de algunos municipios de entregar lotes (con y sin servicios) ha generado una realidad de conflicto en cuanto a calidad de vida, seguridad ciudadana, seguridad física, servicios públicos, y aunque poco mencionado y estudiado, con graves implicaciones ambientales. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ni el Gobierno Nacional ni los Gobiernos Locales tienen una tradición importante en políticas de producción y financiación de VIS. Más que una política, se encuentran evidencias de diversos programas o proyectos emprendidos, especialmente durante los gobiernos del ex presidente Balaguer. - Tampoco se han desarrollado competencias robustas para el ordenamiento territorial y hasta la fecha de este informe, ningún municipio del país contaba con un Plan de Ordenamiento Territorial o al menos reglamento para uso del suelo de carácter general (todos los usos, todo el territorio) y vinculante aprobado. Ni siquiera el Distrito Nacional. - Legislación en temas ambientales promulgada después del 90 ha venido a subsanar puntualmente algunos de estos vacíos, creando instrumentos para poner limitaciones ya afectaciones a la propiedad. - La reforma más reciente que pretende fortalecer la institucionalidad en materia de planificación territorial es del año 2010 y deriva de la nueva Constitución Política. - La situación de tenencia de la tierra es crítica en el país y ha sido reconocida como tal en diversos momentos. Aunque no hay cifras oficiales de cobertura y calidad adecuada, diversos documentos revisados estiman que alrededor del 70% de los predios nacionales no tienen títulos de propiedad. Las personas entrevistadas coinciden con la magnitud del problema. - Esta realidad se combina con una fuerte concentración de la propiedad en pocas manos –titulada y no titulada-, una fuerte especulación inmobiliaria en las ciudades y un déficit habitacional total que ronda el 1.2 millones de unidades, en un país con una población cercana a los 10 millones de habitantes. - En 2005 se promulgó la Ley del Registro Inmobiliario que crea las 3 instituciones más importantes en materia de derechos de propiedad y define los temas de registro como de competencia judicial, es decir, las 3 instituciones pertenecen a la Corte Suprema de Justicia: comisión Nacional de Titulación, Registro Inmobiliario y Mensura Catastral. - En gran parte de los asentamientos populares, producto de la ocupación irregular de los terrenos, a la par de los problemas legales, de la falta de infraestructura y la calidad de los servicios, se trata de terrenos de alta vulnerabilidad ante amenazas naturales y antropogénicas. Es particularmente crítica la situación en la Cuenca el Río Ozama, donde se estima que viven entre 300 y 400 mil personas. - Se percibe en el país una alta conflictividad por acceso al suelo urbano y hay una tradición de organizaciones sociales y movimientos comunales fuertes, con poder de movilización (surge la Campaña Casa Ya).

Fuente: Elaboración propia.

5. METODOLOGÍA PARA ELABORAR ESTUDIOS DE ACCESO A SUELO SEGURO PARA VIS

5.1 Objetivos y definiciones básicas

Esta metodología propone contenidos y procedimientos básicos para abordar la investigación sobre las condiciones necesarias para que la población de bajos ingresos tenga acceso a ocupar un suelo seguro donde habitar una vivienda adecuada. Los estudios que se realicen aplicando esta propuesta de abordaje de la investigación deben generar información robusta, coherente, replicable y comparable sobre las condiciones formales -y las que efectivamente existen- en los territorios estudiados.

La pregunta de investigación que se propone para cada estudio es: ¿Cuáles son las condiciones para que exista suficiente suelo seguro para el desarrollo de soluciones de vivienda de interés social?, ¿Qué posibilidades existen de cumplirlas?

Esta pregunta de orden general, puede y debe desglosarse en otras más específicas:

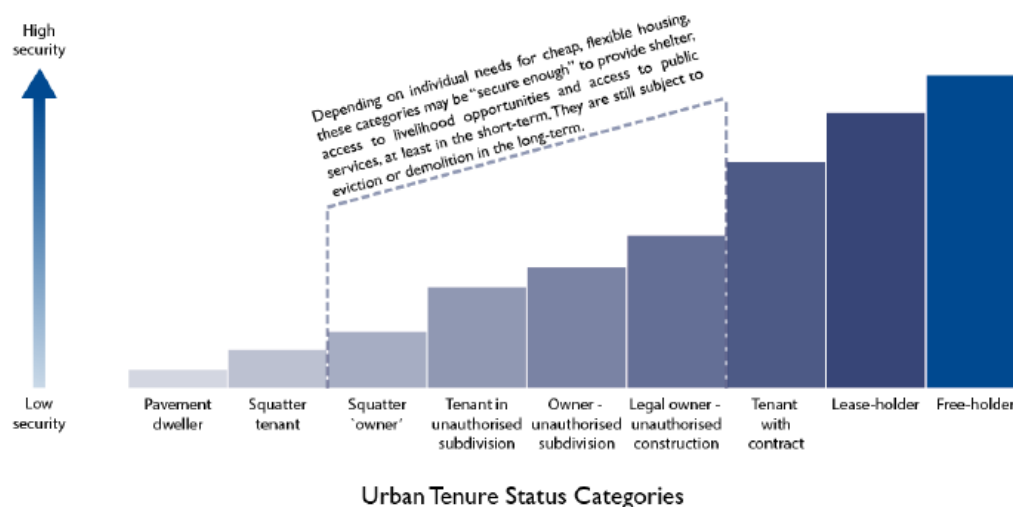
- ¿Cuánta gente está afectada por la falta de acceso a suelo seguro? ¿Cuál es la escala del análisis: país, región, provincia, municipio, etc.?
- ¿Cuál es el perfil socioeconómico y demográfico de la población afectada? ¿Son un grupo homogéneo o más bien existen varios tipos diferentes de afectados?
- ¿Dónde se localiza la población que sufre de escasos de suelo seguro para vivienda? ¿Está concentrada o dispersa en el territorio?
- ¿Cuáles son las formas en que la población de bajos ingresos obtiene suelo para uso residencial?
- ¿Qué prevé el marco jurídico-institucional para atender estas necesidades?
- ¿Existen conflictos por el acceso a suelo seguro para VIS? ¿A dónde?, ¿De qué tipo?, ¿Quiénes son las partes involucradas? ¿Cuáles son los mecanismos (normativos, institucionales y reales –procesos-) para resolver el conflicto?
- ¿Existen políticas para la producción de suelo seguro y de vivienda de interés social? ¿Qué tipos de instrumentos de intervención (gestión y financiación) se utilizan?
- ¿Son los tipos de afectados que identificamos, la población objetivo de esas políticas?
- ¿Cuál es el monto y el origen del financiamiento destinado al cumplimiento de las políticas?
- ¿Cuál es el nivel de producción logrado y qué efecto tiene sobre el déficit?

Las preguntas anteriores deben verse como un apoyo para la definición y delimitación del estudio a realizar. No se trata de un cuestionario, sino que la búsqueda de la respuesta de estas interrogantes debe contribuir a responder los alcances del estudio. No se centra solo en el “suelo” como un objeto aislado, sino que el acceso a este bien está determinado por un conjunto de variables, de aspectos que condicionan y definen el entorno que posibilita y, sobre todo,

limita, el acceso al mismo especialmente para los sectores de bajos ingresos. En resumen, las respuestas de estas preguntas van a permitir construir el contexto en el cual se plantea el eje central del estudio, entender su génesis y su situación actual.

De acuerdo con lo anterior la propuesta parte de definir qué entendemos por acceso a suelo seguro, así como las dimensiones que involucra el concepto. En cuanto a la definición, luego de la revisión de literatura y de las entrevistas realizadas en el marco de esta consultoría, se propone un *concepto operativo que parte del reconocimiento de que suelo seguro no es un objeto (una cosa), sino un conjunto de condiciones que pueden o no cumplirse de manera simultánea, y que le garantizan a los ocupantes de una localización residencial en el territorio, la posibilidad de habitar una vivienda digna en un hábitat adecuado por el tiempo que de manera autónoma decida utilizar el bien*. En este sentido, suelo seguro más que un estadio, es un *continuum*, tal y como lo proponen los diversos documentos preparativos para Hábitat III al definir tenencia segura⁴ o vivienda adecuada⁵.

Figura 1. El gradiente de la tenencia segura.



Fuente: Tomado de Payne, G., Piaskowy, A. and Kuritz.. L (2014). LAND TENURE IN URBAN ENVIRONMENTS. ISSUE BRIEF USAID. Pp 4, figure 1.

Esta forma de abordar el estudio sobre acceso a suelo seguro puede ser aplicada en muy diversos países, regiones y contextos económicos, sociales y políticos. Al utilizarla en América Latina es preciso hacer énfasis en tres características estructurales de esta región: fuerte concentración de la riqueza (propiedad de tierra y de capital), rápida urbanización (crecimiento de la población viviendo en áreas urbanas y del porcentaje de suelo que ocupan las ciudades),

⁴ Naciones Unidas (2015). TEMAS HABITAT III. 9 - TERRENO URBANO Nueva York, 31 de mayo 2015. (Spanish).

⁵ Naciones Unidas. (2015). TEMAS HABITAT III. 20 – VIVIENDA. Nueva York, 29 de Mayo 2015. (Spanish). TEMA: EL PAPEL EN LA VIVIENDA.

mercados de suelo poco regulados, con alta especulación e instituciones de planificación y ordenamiento territorial débiles o inexistentes.

Se trata de un conjunto de aspectos fuertemente interrelacionados y articulados. Para simplificar podemos decir que existen al menos cinco dimensiones para evaluar si una porción del territorio donde el mercado, el Estado o la población ha decidido darle un uso residencial, reúne las condiciones necesarias para construir un hábitat seguro para instalar una vivienda digna.

1. Dimensión jurídica institucional: seguridad de tenencia
2. Dimensión física – ambiental: condiciones físicas y calidad ambiental, seguridad frente a desastres
3. Dimensión infraestructura, servicios y conectividad: seguridad de inclusión social y disfrute del derecho a la ciudad
4. Dimensión económica: seguridad de precio asequible
5. Dimensión de seguridad ciudadana: seguridad de que no existen riesgos de inseguridad en la ocupación o disfrute de la propiedad por inseguridad ciudadana.

Cada una de estas dimensiones llevan o tienen de manera intrínseca un conjunto de conflictos a lo interno y a lo externo; conflictos en los cuales juegan roles diferentes actores. En el Anexo 4 se proponen algunas variables a tomar en cuenta para estas dimensiones. Variables cuya importancia y pertinencia van a estar determinadas por los alcances de los estudios a llevar a cabo, así como por las condiciones particulares del contexto a estudiar, sea este nacional, regional, municipal o cualquier otra delimitación espacial seleccionada.

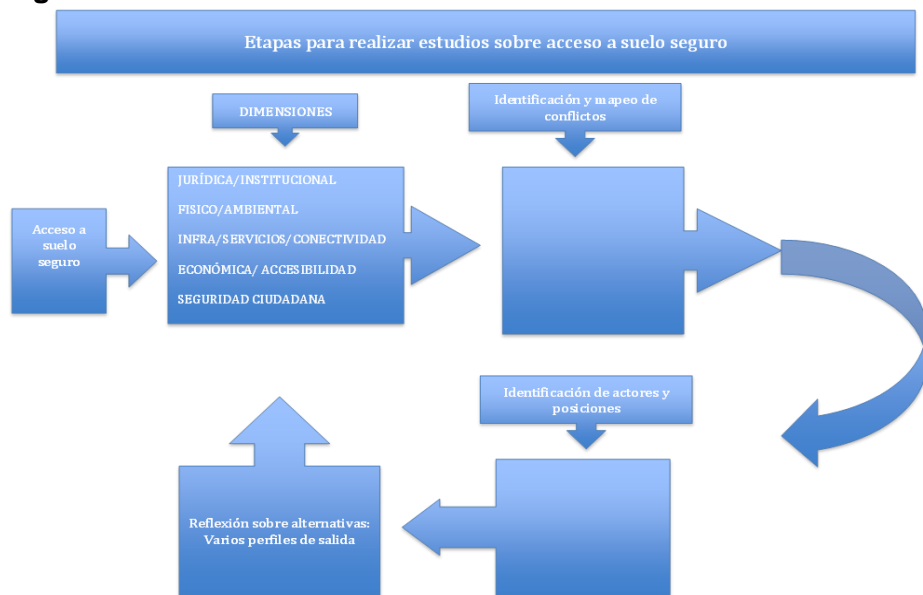
Identificar, conocer y entender esas dimensiones, conflictos y actores, es fundamental para proponer alternativas concretas, viables y aceptables para los diferentes actores, especialmente para los demandantes de suelo seguro. En la figura 2, se ilustra este proceso.

En esta propuesta se define como un conflicto por acceso al suelo: el resultado medible o documentable de la existencia de diferencia de intereses sobre los derechos de propiedad del suelo.⁶ Los conflictos son crecientes en ciudades de rápida urbanización, extendida pobreza y alta concentración de la riqueza. Conflicto no significa de manera intrínseca la violencia como respuesta inmediata, la violencia entendida “como el uso intencional de la fuerza y el poder, que resultan en lesiones o daños”⁷. Esto es importante de señalar por cuanto es fácil tener la percepción de que existe el conflicto solo cuando éste alcanza momentos de violencia física, dejando de lado las tensiones, diferencias y procesos de choque de intereses de diferentes sectores o actores sociales.

⁶ Adaptado de Lombard, M.(2012). Land tenure and urban conflict: A review of the literature. Global Urban Research Centre Working Paper #8. THE GLOBAL URBAN RESEARCH CENTRE (GURC). THE UNIVERSITY OF MANCHESTER. UK.

⁷ Idem.

Figura 2.



Fuente: Elaboración propia.

La relación entre estas dimensiones es fuerte y variable, pequeños cambios pueden modificar la accesibilidad o status de los terrenos. Por ejemplo, la aprobación de una modificación a un código sísmico, la actualización de un mapa de amenazas, la protección o desprotección de un área natural, o cambiar el área de protección de un acuífero, puede habilitar o deshabilitar los terrenos, o medidas como la disponibilidad de agua potable o el frente mínimo permitido para segregación de un terreno, o el incremento del valor de un inmueble por algún motivo, como mejoramiento de infraestructura. La lista de variables y situaciones que pueden afectar el acceso al suelo para VIS es amplia, dependiendo del objetivo de la intervención programada se pueden priorizar unas sobre otras.

Teniendo presente los anteriores ejemplos, un aspecto más a tomar en cuenta es si se trata de un terreno ocupado o un terreno “por adquirir”. En el primero de los casos, se deberá determinar también si será posible la atención in situ o será necesaria la reubicación involuntaria⁸. Si la reubicación será en el mismo sitio o fuera de los terrenos, o si en el terreno ocupado una parte será posible adecuarlo de manera segura.

Con base en los aspectos mencionados, la idea es poder calificar las posibilidades de acceso al suelo seguro, adecuado para VIS, a partir del análisis de las cinco dimensiones propuestas, calificando para cada una de ellas las posibilidades reales en: posible, difícil o inviable. Luego

⁸ Se utiliza el concepto de reubicación involuntaria en lugar de desalojo forzoso ya que interesa enfatizar una perspectiva de derechos humanos, es decir, si se obliga a las familias a desocupar un a localización en el territorio, se le deben proveer (de manera gratuita u onerosa) las alternativas para que su destino sí cumpla las condiciones de suelo seguro.

estas calificaciones se pasan a una escala numérica; donde la calificación posible recibe 3 puntos, la difícil 1 y la inviable 0. En última instancia se están identificando y visibilizando algunos de los conflictos más recurrentes en cuanto al acceso al suelo.

Esta calificación se puede expresar de manera resumida en la siguiente tabla:

Cuadro 2. Dimensiones para calificar las posibilidades de acceso al suelo seguro

SITUACIÓN DEL TERRENO	DIMENSIONES				
	Jurídica /Institucional	Física / ambiental	Infraestructura/ servicios / accesibilidad	Económica	Seguridad ciudadana
Ocupado					
Atención en sitio					
Reubicación					
No ocupado					

En cada casilla se asignará un puntaje el cual reflejará las posibilidades analizadas para cada dimensión -y para cada proyecto específico-, y se establecerán parámetros o rangos dentro de los cuales se tomarán las decisiones, de acuerdo al contexto de cada país, ya que las condiciones de aceptable o seguridad de un terreno, son diferentes entre los países. En el Anexo 5 se presenta una propuesta de “ruta crítica” para la selección de terrenos para VIS. Es un ejercicio sencillo, que pretende ilustrar el proceso. Este ejercicio se puede complejizar de acuerdo a los intereses del estudio, por lo tanto su propósito es contribuir a demarcar la ruta a seguir para tener acceso a suelo seguro para VIS.

La accesibilidad de un terreno, como se ha mencionado, responde más a un proceso que a una situación estática. Si los valores de la tabla anterior los trasladamos a una expresión cromática, donde el puntaje 3, lo representa el color verde, el color amarillo representa el puntaje 1, y el rojo el puntaje 0, se tendría una tabla como la figura 3. Lo ideal es que los terrenos calificaran todos en color verde, en todas las dimensiones, pero en la realidad eso es poco factible. Sin embargo, algunas casillas pueden variar de color, de acuerdo a cambios físicos, legales, económicos, de manera tal que pueden darse la situación de que la condición de un terreno varíe, haciéndolo accesible. Por ejemplo, si un terreno tiene en verde todas las casillas excepto la económica, que está en rojo, porque el costo por solución de VIS no es factible, por la cantidad de soluciones posibles, si esta situación varía por una mejora tecnológica que permite construir el doble de soluciones, de repente el color de la casilla pasa a verde o amarillo, haciendo viable la atención en el terreno del ejemplo.

Cuadro 3. Algunas de las combinaciones posibles

TERRITORIO \ DIMENSIÓN	J/I	F/A	I/S/A	E	SC
Asentamiento 1	V	V	V	V	V
Asentamiento 2	A	A	A	A	A
Asentamiento 3	R	R	R	R	R
Asentamiento 4	R	V	V	R	R
Asentamiento 5	R	R	A	A	A
Asentamiento 6	V	A	R	R	R
.....	A	A	A	A	V

Fuente: Elaboración propia.

Tal y como se planteó para la definición de acceso a suelo seguro, no existe un tipo único de conflicto por acceso al suelo, sino un conjunto de conflictos que se caracterizan por detonantes comunes:

- Indefinición de derechos de propiedad sobre un suelo ya ocupado.
- Indefinición de derechos de propiedad sobre un suelo vacante (consolidado o de expansión).
- Ocupación sin uso conforme de una propiedad con derechos claramente definidos.
- Etc.

Como el origen del conflicto puede tener diversos detonantes, también puede tener diferente probabilidad de ocurrencia y distintos impactos esperados sobre la población afectada y sobre la ciudad. La figura 3 muestra una alternativa para clasificar los conflictos, identificando la probabilidad de ocurrencia y valorando el impacto esperado.

Figura 3. Valoración de los conflictos

■ Probabilidad de ocurrencia conflicto +

Consecuencias del conflicto	Probabilidad de ocurrencia conflicto				
	Muy Baja	Baja	Media	Alta	Muy Alta
Muy alta					
Alta					
Media					
Baja					
Muy Baja					

Fuente: Elaboración propia.

5.2 Principales instrumentos de análisis y fuentes de información propuestos

Como es natural cuando se aborda la investigación de fenómenos sociales complejos, no es posible encontrar una única herramienta metodológica que por sí misma satisfaga todos los objetivos de investigación y asegure la calidad de los resultados. Por este motivo, es común encontrar en la literatura la recomendación de utilizar la técnica de triangulación⁹, para adaptar diferentes herramientas analíticas tal que se produzcan los resultados esperados.

La metodología propuesta prevé el uso de herramientas cuantitativas y cualitativas de investigación, y la presentación de resultados con resúmenes de información relevante y principales hallazgos en diagramas y matrices. Específicamente se propone el uso de 4 instrumentos:

1. Análisis de información estadística y documental para ubicar el contexto económico e institucional de las políticas de VIS.
2. Diagramas de flujos de procesos para asegurar la tenencia de propiedad.
3. Línea del tiempo de los conflictos por acceso al suelo seguro para vivienda de interés social
4. Mapeo de conflictos sociales según, por acceso a suelo seguro.
5. Identificación de actores clave.
6. Consulta y validación.

- Análisis de información del contexto económico e institucional

Recolección y procesamiento de información estadística (fuentes oficiales), documental (informes y estudios previamente publicados) y de opinión (entrevistas semiestructuradas).
Temas a cubrir:

- ✓ Resumen de normativa relevante sobre competencias territoriales y políticas urbanas.
- ✓ Resumen de normativa relevante sobre Política nacional/local de vivienda.
- ✓ Resumen de normativa relevante y competencias institucionales sobre derechos de propiedad.
- ✓ Estadísticas sobre condición de tenencia de la tierra (cobertura del catastro, distribución de las propiedades por tamaño, mapas de uso del suelo). Énfasis en el territorio seleccionado para la investigación.
- ✓ Situación de la vivienda
 - Asentamientos informales (precarios: número, localización, tamaño)
 - Familias en Asentamientos informales (número y %)
 - Estimaciones de déficit de vivienda.
 - Estimaciones de producción de vivienda por estrato socioeconómico.
 - Estimaciones del costo de una solución VIS (suelo y construcción desagregado)
- ✓ Proyectos relevantes de producción de suelo urbanizado para vivienda social, de casas VIS o de mejoramiento de barrios.

⁹ Véase por ejemplo, Bamberger (2012). Introducción a los métodos mixtos de evaluación de impacto. The Rockefeller Foundation.

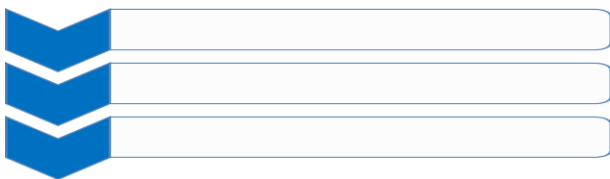
- ✓ Programas de titularización y/o regularización de tenencia. Responsable, recursos, origen del financiamiento
- ✓ Información sobre los problemas de desalojos: casos que se puedan documentar y zonas consideradas con riesgo de desalojo.
- ✓ Riesgo manifiesto por fenómenos naturales.

- Diagramas de flujos de procesos para asegurar la tenencia de propiedad

La principal fuente de información es la legislación relevante sobre derechos de propiedad, procesos administrativos y judiciales para la legitimación, regularización, reclamo o denuncia de derechos de propiedad, individuales o colectivos.

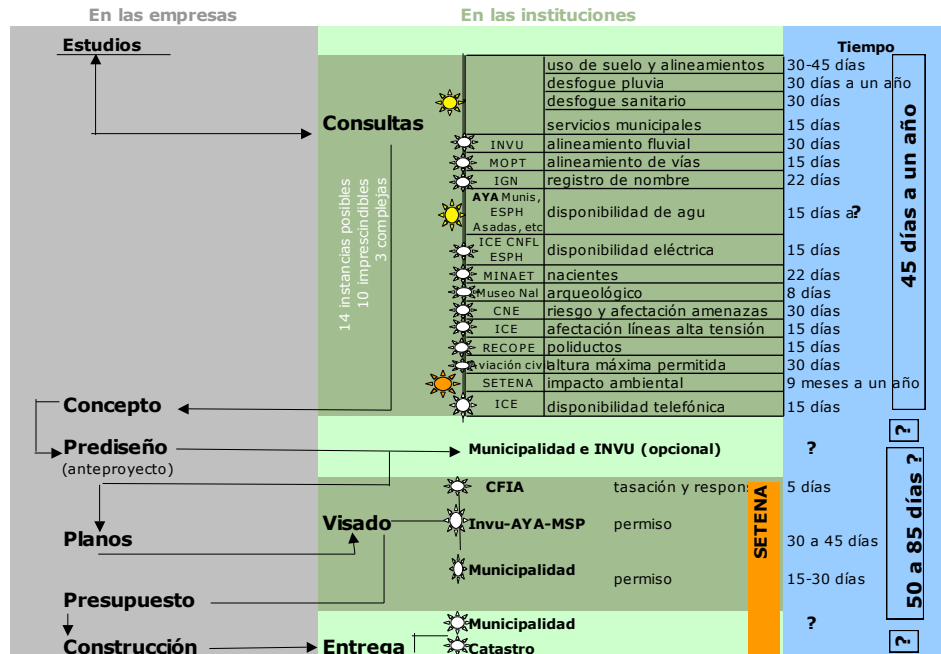
La identificación de la manera en que el Estado tutela esos derechos debe estudiarse analizando principalmente el funcionamiento de los órganos pertinentes del Sistema de administración de la Justicia, es decir, no basta con describir lo que está previsto en el texto de la norma, sino que es necesario identificar los principales pasos que se deben seguir, las instituciones involucradas y estimar el tiempo promedio de duración de cada etapa.

El análisis de estos diagramas facilitará la correcta identificación de procesos críticos, cuellos de botella y desafíos. El diseño mismo de la ilustración queda a criterio del equipo de investigación, puede ser tanto una línea o secuencia que muestre las diversas etapas, requisitos, responsables y duraciones promedio, por ejemplo de esta forma:



También puede plantearse alguna alternativa que identifique además las relaciones entre algunos de esos aspectos. Solo a modo de ejemplo, se aporta un diagrama que describe el flujo del proceso de tramitación de la viabilidad de un proyecto de desarrollo inmobiliario en Costa Rica.

Figura 4. Flujo del proceso de tramitación de la viabilidad de un proyecto de desarrollo inmobiliario en Costa Rica.



Fuente: Pérez, M. (2010). Problemas en la tramitación de permisos de construcción para urbanizaciones, fraccionamientos y condominios desde el punto de vista de los principales involucrados. Estudio específico N.4. En: Román, M. (2010). Unidad Ejecutora Programa de Regularización del Catastro y Registro Nacional.

• Línea del tiempo de los conflictos por acceso al suelo seguro para vivienda de interés social

Se propone una matriz simple donde se identifiquen en el mediano plazo los años los principales hitos que caracterizan los conflictos por acceso al suelo para VIS.

En las filas se anotan hitos, según categorías, en el surgimiento de conflictos:

- ✓ Aprobación o derogación de leyes
- ✓ Jurisprudencia relevante (sentencias de tribunales superiores o de última instancia)
- ✓ Creación o desaparición de instituciones públicas
- ✓ Procesos de expropiación/indemnización de tierras para desarrollo de infraestructura, regularización de tenencia, mejoramiento de asentamientos, construcción de VIS.
- ✓ Fundación o cierre de organizaciones sociales
- ✓ Aprobación de políticas o programas específicos sobre vivienda de interés social (producción o financiación).
- ✓ Cambio significativo en la inversión pública, privada o en financiamiento de la cooperación internacional.
- ✓ Cambio significativo en el perfil mediático del tema de conflictos en la prensa.
- ✓ Otros

En las columnas se anotan los años del período analizado. Se recomienda establecer un período relativamente corto para completar la matriz (10-20 años) y dejar en texto otros asuntos relevantes de años previos.

Las fuentes principales de información serán entrevistas con informantes clave y análisis de documentación. La revisión de prensa escrita es una fuente complementaria.

En el análisis de la línea del tiempo elaborada el equipo de investigación debe poder ejemplificar los hitos con conflictos específicos.

La elaboración de la matriz es indispensable (debe constituir un anexo al informe final), la forma de representación gráfica puede variar, según las preferencias de cada equipo de investigación.

Como ejemplo del tipo de hitos que pueden identificarse se resumen una breve selección de hitos relevados en el proceso de revisión documental y entrevistas realizado en Honduras y República Dominicana.

Cuadro 4. Hitos en los conflictos por acceso al suelo

Honduras	República Dominicana
<p>1957. Se crea el Instituto Nacional de Vivienda con el objetivo del Financiamiento, construcción, mejoramiento, normatividad e investigación de la VIS.</p> <p>1980s. Se crea la Financiera Nacional de la Vivienda, como estructura paralela al INVA. Fue liquidada por deficiente gestión administrativa.</p> <p>1990s. Se crean FOVI-Fondo para la vivienda; FOSOVI-Fondo Social para la Vivienda, y FONAPROVI-Fondo Nacional para la producción y la Vivienda</p> <p>1998. Huracán MITCH genera desastres en la población y pone de manifiesto debilidades y contradicciones de instituciones.</p> <p>2002. Decreto Ejecutivo N° 16-02 crea la DGVU- Dirección General de Vivienda y Urbanismo.</p> <p>2005. El FONAPROVI se convierte en BANHPROVI Banco Hondureño para la Producción y la Vivienda.</p> <p>2006. DEN° PCM-39-2006 crea el PROVCCSOL- Programa de Vivienda Ciudadana y Crédito Solidario.</p> <p>2008. PATH II-Programa de Administración de Tierras, Honduras. (II fase)</p> <p>2010. PACOT-Proyecto de Participación Ciudadana y Ordenamiento Territorial. Plan Piloto Municipio de Siguatepeque.</p> <p>2014. Arriba capital. Plan de ordenamiento territorial del Distrito Central (Tegucigalpa y Comayagua).</p>	<p>←1924. La ocupación de tierra se regía por el sistema francés, la propiedad no se registraba; el que se apropiaba de un terreno simplemente lo declaraba como suyo.</p> <p>1924. Gobierno de ocupación instala el Sistema Torrenz de Registro. Realiza desalojo forzoso de zonas comuneras.</p> <p>1930–1962. Dictadura de Trujillo, mucho suelo fue expropiado, no está claro si medió indemnización.</p> <p>1966. Cae la dictadura y se produce movimiento de ocupación de tierras que la dictadura había expropiado.</p> <p>1970. Ley de Reforma Agraria, repartición de parcelas.</p> <p>1995. CIDH condena al Estado por violación del derecho a la vivienda y prohíbe un desalojo de la zona en conflicto.</p> <p>2005. Se aprueba la ley de Registro Inmobiliario No. 108-05.</p> <p>2010. Nueva Constitución de la República declara como un tema prioritario la elaboración de un Plan Nacional de Ordenamiento Territorial (artículo 195).</p> <p>2011. Ley 189-11 del mercado hipotecario y fidecomiso. Crea un marco legal unificado para impulsar el desarrollo del mercado hipotecario y de valores de la República Dominicana.</p> <p>2016. Gobierno declara que es el año de fomento a la vivienda.</p>

Fuente: Elaboración propia.

- Mapeo de conflictos sociales según tipo, por acceso a suelo seguro.

La propuesta para definir una tipología de conflictos ya fue presentada en una sección previa. Ahora corresponde explicar la propuesta para representar la tipología de conflictos de suelo. Esta puede asumir diversas formas, sin embargo esta metodología sugiere utilizar las herramientas SIG para identificar en localizaciones específicas del territorio analizado, la

manifestación de los conflictos, o bien las zonas con alta/baja probabilidad de ocurrencia, dadas las características asociadas a cada zona.

La idea no es identificar predio a predio si la propiedad está bajo alguna modalidad de conflicto, sino definir zonas en donde se comprueba que los conflictos existen (por ejemplo los asentamientos informales), o que reúnen las condiciones para que se manifiesten en un futuro cercano (por ejemplo, suelo vacante o conjuntos habitacionales desocupados, zonas con riesgo de expropiación, zonas no catastradas, etc.). La principal ventaja metodológica de esta alternativa es aprovechar otra información relevante georeferenciada, para desarrollar análisis espaciales que ayuden a explicar los conflictos. También constituye una poderosa herramienta para la difusión.

Se recomienda la utilización de Software libre para facilitar el crowdsourcing y la replicabilidad de los ejercicios por diversos actores e instituciones. Una alternativa es aprovechar la aplicación STDM. La iniciativa GLTN de ONU Hábitat ha desarrollado una aplicación SIG en software libre denominada “Social Tenure Domain Model”, STDM¹⁰ con el objetivo de facilitar la representación de las relaciones personas-suelo, independientemente del grado de formalidad, legalidad o precisión técnica de las definiciones.

A la fecha de este informe de avance, está pendiente un análisis más amplio de las ventajas y limitaciones que esta herramienta pueda tener para los propósitos de los estudios. En todo caso, QGIS, software sobre el que fue desarrollada la aplicación, siempre puede ser utilizado en su versión genérica.

5.3 Mapeo de actores clave

Por su importancia para la investigación sobre tipologías de conflictos por acceso al suelo seguro, la técnica propuesta para el mapeo de actores clave se presenta de manera independiente de los otros instrumentos detallados en el apartado 5.2

La Oficina de Área solicitó realizar como parte de la metodología, un mapeo preliminar de actores clave. En este informe preliminar se incluye una identificación inicial de instituciones, organizaciones y sectores relacionados con las 5 dimensiones del acceso al suelo seguro para VIS, que tiene particularidades a considerar en cada país donde se aplique la metodología.

El mapeo de actores clave tiene como propósito identificar ¿Quién es quién en los conflictos por acceso al suelo para VIS en un territorio determinado? Para sistematizar la información que permita responder esta pregunta, se propone una matriz guía para facilitar la identificación y clasificación de actores. Preliminarmente se han identificado 10 tipos de actores, cada uno corresponde una fila en la matriz que se presenta a continuación.

¹⁰ Copyright © 2014 UN Habitat and its implementing partners. All rights reserved. All content is licensed under Creative Commons Attribution-ShareAlike 3.0 licence (CC BY-SA).

Es importante tener presente el triple rol del Gobierno como oferente (productor), demandante (comprador) y regulador del mercado de suelo y producción de vivienda social. En la clasificación de actores del gobierno nacional o local, es necesario separar en cada caso el rol de la institución o dependencia identificada.

Cuadro 5. Matriz guía para la identificación y clasificación de actores clave

Tipo	Actor	Posición	Aliados	Opositores
Gobierno Nacional				
Gobierno local				
Sistema de Administración de la Justicia				
Congreso				
ONG sociales y comunales				
Academia				
Cooperación internacional				
Comunidades / familias afectadas				
Desarrolladores / constructores				
Dueños del suelo				

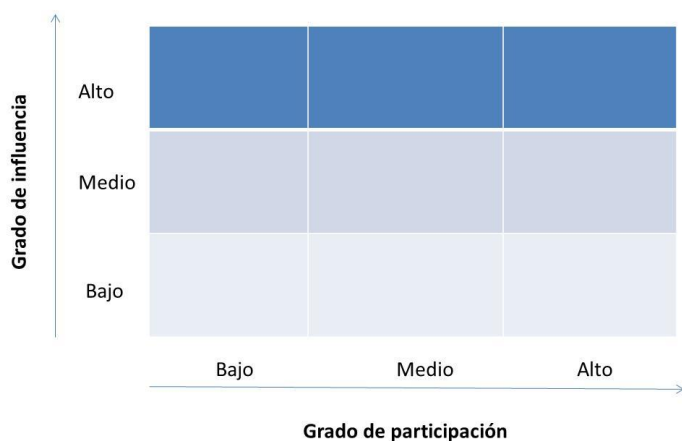
Notas:

- Tipo: clasificación de actores clave según principal característica común.
- Objetivo/posición: ¿qué persigue en el conflicto?
- Aliados: ¿con qué otros actores cuenta para fortalecer su posición?
- Opositores: ¿a quiénes enfrenta para sostener su posición?
- Acciones: ¿qué acciones ejecuta o puede ejecutar para influenciar en el resultado?

Fuente: Elaboración propia.

La matriz debe aportar información para clasificar a los actores según su grado de influencia y participación en los conflictos por acceso al suelo seguro. Se entiende por Grado influencia, una valoración documentada sobre el poder de influir en los resultados del conflicto (alto, medio, bajo) y por Grado participación, una valoración documentada sobre el nivel de involucramiento en el conflicto analizado (alto, medio, bajo).

El figura 5 muestra una alternativa para representar los resultados de la clasificación de actores.

Figura 5.**Influencia y participación de actores clave**

Fuente: Elaboración propia.

En los anexos 1 y 2 (sistematización de entrevistas) se presenta un avance en la identificación de actores para Honduras y República Dominicana.

5.4 Consulta y validación

Como en toda investigación social, realizar un proceso de validación de hallazgos es fundamental. Se recomienda realizar un taller de presentación resultados con informantes clave que hayan sido parte del proceso de consulta, o bien otras autoridades institucionales y académicas que pudieran retroalimentar las conclusiones del trabajo.

La actividad tendría como objetivos compartir y validar los hallazgos con el conocimiento especializado los asistentes, tal que el consultor recopile insumos para afinar el informe final, así como la identificación de acciones estratégicas que Hábitat puede desarrollar para incidir en la solución de los conflictos.

El momento ideal para esta actividad es en la última etapa de la investigación, cuando el consultor principal tenga un informe preliminar que pueda ser presentado para la discusión.

5.5 Identificación preliminar de recursos humanos y plazos para la aplicación de la metodología

Para precisar la cantidad de recurso humano requerido y el tiempo estimado para el desarrollo de cada investigación es necesario discutir con mucho detalle el ámbito de aplicación de la metodología en cada país (territorio específico a estudiar y escala del análisis).

Preliminarmente se sugiere considerar un equipo de 3 profesionales, que podrán eventualmente requerir de otros apoyos asistenciales o de asesoría puntual en temas específicos:

- 1 investigador social con experiencia en análisis cuantitativo y cualitativo del sector vivienda y de los asentamientos informales, de preferencia economista o sociólogo.
- 1 especialista en derecho urbano y derechos de propiedad para que analice el marco jurídico institucional para el acceso al suelo seguro para VIS.
- 1 geógrafo o ingeniero con manejo de Sistemas de Información Geográfica para que colabore con el mapeo de conflictos y eventualmente con el análisis espacial.

La metodología recién presentada propone 6 etapas o procesos principales en el desarrollo de la investigación, las primeras 5 se pueden desarrollar de manera simultánea, en caso de que se disponga de suficientes investigadores:

1. Análisis jurídico institucional: 1 mes
2. Identificación y clasificación de actores y posiciones: 2 meses
3. Recopilación y análisis de información estadística, documental y de opinión, sobre condición de tenencia, derechos de propiedad, producción y financiación de vivienda social, asentamientos informales, riesgo manifiesto por fenómenos naturales, etc.: 2 meses.
4. Identificación y georreferenciación de conflictos por acceso al suelo, según tipología propuesta: 2 meses
5. Elaboración de mapas de conflictos y de otra cartografía temática relevante para contextualizar los conflictos identificados: 2 meses
6. Preparación del informe final y validación de resultados: 1 mes.

En total se estima de 4 a 5 meses para la aplicación completa de la metodología. Para los ejercicios en Honduras y República Dominicana, el desarrollo de esta consultoría para producir la metodología, avanzó en la preparación de las etapas 1-3, por lo que el tiempo global podría reducirse en 1-2 meses. Nuevamente, la precisión del tiempo depende del ámbito de aplicación del estudio y del personal disponible para participar en el equipo de investigación.

BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

- Abreu, D. (2015). Sistematización del Estudio de Evaluación Ambiental Estratégica del Anteproyecto de Plan Nacional de Ordenamiento Territorial. Serie cuadernos de OT. Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH. La Libertad, El Salvador.
- Augustinus, C. Addressing Global Land Challenges. UN-Habitat
- Angel, S. (2002). Política De Vivienda En Honduras: Diagnostico Y Guías De Acción. Preparado para el Gobierno de Honduras y El Banco Interamericano de Desarrollo (BID). Nueva York.
- Banco Mundial. (2014). Guía Metodológica para el inventario de asentamientos en zonas de alto riesgo. GFDRR, MinVivienda y BM, Bogotá, Colombia.
- Benítez, A. (2016). Avances del Proyecto Incidencia En Políticas Públicas en Honduras. Hábitat para la Humanidad, Honduras.
- Benoit, R. (2014). RAC en República Dominicana. En: <http://www.7dias.com.do/opiniones/> . Consultado el 26/04/2016

- Bonduki, N. (2009). La lucha por la vivienda social en las áreas centrales: el caso de Sao Paulo. En Ecuador Debate, N° 76. Quito.
- Brockett, C. (1992) Measuring Political Violence and Land Inequality in Central America. The American political Science Review, Vol. 86, N° 1. University of The South, Sewanee.
- Caballero, L. (2013). Ordenamiento territorial y equidad de género en la Región Centroamericana y República Dominicana. Cooperación Alemana, Secretaría de la Integración Social Centroamericana (SISCA). La Libertad, El Salvador.
- CA Noticias. (2016). La política de vivienda del Estado demuestra ineficiencia. Ciudad Alternativa. Santo Domingo, República Dominicana.
- CCVAH. (2009). Estrategia Centroamericana de Vivienda y Asentamientos Humanos (ECVAH). 4 Serie de Integración. Secretaría de la Integración Social Centroamericana (SISCA). La Libertad, El Salvador.
- CCVAH. (2015). Estrategia Centroamericana de Vivienda y Asentamientos Humanos (ECVAH). 9 Serie de Integración. Secretaría de la Integración Social Centroamericana (SISCA). La Libertad, El Salvador.
- Calderón-Steck, F. (2010). HPH Honduras y COHVISOLES (Consejo Hondureño de la Vivienda Solidaria) inciden en cinco políticas municipales para el acceso a la vivienda adecuada. Cartilla 1, Serie: Prácticas de Incidencia y Políticas Públicas. Lecciones Aprendidas. Hábitat para la Humanidad América Latina y el Caribe. Costa Rica.
- Concepción, R. Evolución de la Propiedad Inmobiliaria (República Dominicana). www.monografias.com
- Dambrauskas, A. (2008). Porque somos más que café, historia de la primera cooperativa de vivienda autogestionaria en Honduras, en la voz de sus propios protagonistas. Instituto para la Cooperación y el Desarrollo, Tegucigalpa.
- Datos BID, (2014). Déficit de viviendas en Centroamérica alcanza el 45%. El Financiero. Costa Rica www.elfinancierocr.com/economia-y-politica/Deficit-viviendas-Centroamerica-alcanza_0_634736522.html?print=1
- DGODT. (2015). Relatoría Seminario-Taller. Conformación Del Sistema Nacional De Ordenamiento Territorial en República Dominicana. Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Territorial. República Dominicana.
- Estado De La Región. Crecimiento de las principales áreas metropolitanas de Centroamérica¹. Informe final de investigación. Quinto Informe Estado De La Región.
- Estrategia Regional de Vivienda para Centroamérica es una Realidad. (2009). Río de Janeiro. http://www.onuhabitat.org/index.php?option=com_content&view=article&id=168:estrategia-regional-de-vivienda-para-centroamerica-es-una-realidad&catid=32:genero&Itemid=210
- Ferrufino, C. y Grande, E. (2013). Tendencias de ordenamiento territorial en América Central y República Dominicana (2009-2012). Cooperación Alemana, Secretaría de la Integración Social Centroamericana (SISCA). La Libertad, El Salvador.
- Ferrufino, C. (2015). Tendencias de Ordenamiento Territorial en América Central y República Dominicana (2012-2015). Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH. La Libertad, El Salvador.
- Foro Centroamericano De Ordenamiento Territorial. (2014). Desarrollo Económico y Ordenamiento Territorial: Construyendo Territorios Incluyentes y Productivos. Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH. La Libertad, El Salvador.

- García, B. (2010). Vivienda Social en México (1940 – 1999): actores públicos, económicos y sociales. En Cuadernos de Vivienda y Urbanismo, Vol. 3, N° 5. Instituto Javeriano de Vivienda y Urbanismo, Pontificia Universidad Javeriana. Colombia.
- Godoy, E y Maldonado, C. (2013). Lineamientos Regionales para Vivienda Sostenible. Planificación, Diseño, Construcción y Financiamiento. Consejo Centroamericano de Vivienda y Asentamientos Humanos (CCVAH), Secretaria de la Integración Social Centroamericana (SISCA). La Libertad, El Salvador.
- HÁBITAT. (2015). Documento Temático Sobre Asentamientos Informales. Hábitat III. 1 – Ciudades Inclusivas. Nueva York.
- HÁBITAT. (2015). Hábitat III. 9 - Terreno Urbano. Nueva York.
- HÁBITAT. (2015). Hábitat III. 20 - Vivienda. Nueva York.
- HÁBITAT. (2015). Documento Temático Sobre Asentamientos Informales. Hábitat III. 22 - Asentamientos Informales. Nueva York.
- HÁBITAT. (2016). Documento Temático Sobre Asentamientos Informales. Hábitat III. Reunión Regional De América Latina & El Caribe, 18-20 Abril. Nota Conceptual. Toluca, México
- HÁBITAT. (2016, unedited version). Habitat III. Policy Paper. 1 – Right To The City And Cities For All. New York.
- HÁBITAT. (2016, unedited version). Habitat III, Policy Paper. 10 – Housing Policies. New York.
- HPH-República Dominicana. (2016). Ficha de Reporte Actividades. “Mobilizing advocates for rights-based policies to avoid land conflicts and forced evictions in the Dominican Republic”. HPH-República Dominicana. Ciudad Alternativa. República Dominicana
- Jager, M. (2014). Ordenamiento Territorial con enfoque de Género: Experiencia de la República Dominicana. Serie cuadernos de OT. Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH. La Libertad, El Salvador.
- Ley no. 108-05 de registro inmobiliario, (2005) G. O. N° 10316 del 2 de abril de 2005 modificada Por la ley no. 51-2007. Congreso Nacional de la República Dominicana.
- Lezama, J., (2010), Teoría social, espacio y ciudad. El Colegio de México, Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano. México.
- Lombard, M. (2012, Aug.) Land tenure and urban conflict: A review of the literature. Global Urban Research Centre Working Paper # 8. Univ. Of Manchester.
- Luiz Lara, F. (2015). Contested Cities: Latin America’s Urban Challenges. Consultado el 31 de mayo, 2016. <http://www.worldpoliticsreview.com/articles/15256/contested-cities-latin-america-s-urban-challenges>
- Manzano, M. (2015, Nov.). Expertos en materia de vivienda de interés social se dieron cita al Foro de Donantes de Centroamérica. www.elsalvador.com/articulo/negocios/poblacion-centroamerica-carece-una-vivienda-digna-93644
- Moretti, R., Barbosa, B. y Comaru, F. (2016). Habitação de interesse social em áreas centrais – um olhar sintético sobre o quadro observado em Johannesburg e São Paulo. <http://www.observatorioderemocoos.fau.usp.br/habitacao-de-interesse-social-em-areas-centrais-um-olhar-sintetico-sobre-o-quadro-observado-em-johannesburg-e-sao-paulo/>

- Observatorio de Derecho a la Ciudad. (2013). Población y vivienda: un desencuentro hacia la exclusión. Números 3 y 4. Ciudad Alternativa. República Dominicana.
- Observatorio de Vivienda y Suelo. (2011). Boletín N°2, Año 1. Santo Domingo, República Dominicana.
- ONU-Habitat. (2014). Planeamiento Urbano Para Autoridades Locales. Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos. Nairobi, Kenia
- Organization of American States (2006, Apr). Land Tenure: Lessons for Sustainability through Information Sharing. Policy Series #10.
- PAPEP-UNDP. (2013). Understanding Social Conflict In Latin America. United Nations Development Programme, Fundación UNIR Bolivia – UNDP, UNIR. La Paz, Bolivia
- Parra, O. (2012). Derechos humanos y pobreza en el Sistema Interamericano El rol del análisis estructural a partir de informes y siete escenarios estratégicos basados en la responsabilidad internacional. Revista IIDH, Vol. 56
- Peñuela, M. (2010), Estrategias para la permanencia de los pobladores, en las veredas del Verjón ¿una forma “espontánea” de ordenar el territorio?. En Cuadernos de Vivienda y Urbanismo, Vol. 3, N° 5. Instituto Javeriano de Vivienda y Urbanismo, Pontificia Universidad Javeriana. Colombia.
- Programa Estado de la Nación. (2013). Manual metodológico. Base de datos sobre acciones colectivas en Costa Rica. Instituto de Investigaciones Sociales-Universidad de Costa Rica. Programa Estado de la Nación
- SIUBEN. (2012). Calidad de Vida. Estudio Socioeconómico de Hogares. Modelo de Categorización Optimizado. Sistema Único de Beneficiarios. Vicepresidencia de la República. República Dominicana
- Smolka, M. y Furtado, F. Ed. (2014). Instrumentos notables de políticas de suelo en América Latina. Lincoln Institute of Land Policy. Banco del Estado, Ecuador.
- Smolka, M. y Mullahy, L., ed. (2007) Perspectivas urbanas, Temas críticos en políticas de suelo en América Latina. Lincoln Institute of Land Policy. Cambridge, Mass.
- SolidGround. (2015). Request for Proposals - Campaign Challenge Grants, Application Template. Initial Challenge Grant Proposal. HFH-Honduras
- SolidGround. (2015). Request for Proposals - Campaign Challenge Grants Application Template. HFH- Dominican Republic
- Temas relevantes de gestión urbana (s.f) Recuperado de la página de Ciudades para un futuro más sostenible, el día 5 junio de 2016. file:///Users/iMac/Documents/franklin/PDF/Temas%20relevantes%20de%20gestio%CC%81n%20urbana.html
- Trundle Fagoth, L. (2012, dic.) De las encomiendas al mercado. Quinientos años de desigualdad. En Derecho al suelo y la ciudad en América Latina, La realidad y los caminos posibles. Trilce, Centro Cooperativo Sueco, Montevideo, Uruguay.
- UN-HABITAT. (2011). Antigua and Barbuda: All Saints Urban Profile. United Nations Human Settlements Programme. Nairobi, Kenya.
- UN-Habitat. (2012). Jamaica National Urban Profile. United Nations Human Settlements Programme. Nairobi, Kenya.
- UN-Habitat. (2012). Trinidad And Tobago: San Fernando Urban Profile. United Nations Human Settlements Programme. Nairobi, Kenya.

UN-Habitat. (2012). Solomon Islands: National Urban Profile. United Nations Human Settlements Programme. Nairobi, Kenya.

UN. Principios Básicos y Directrices sobre los Desalojos y el Desplazamiento Generados por el Desarrollo. Anexo I del Informe del Relator Especial sobre una vivienda adecuada, como parte del derecho a un nivel de vida adecuado. A/HRC/4/18

USAID. (2014). Land Tenure in Urban Environments. Issue Brief. United States Agency of International Development.

Zonta, M. (2016). Community Land Trusts: A Promising Tool for Expanding and Protecting Affordable Housing. Center for American Progress, Washington D.C.

6. ANEXOS

1. Sistematización de entrevistas – Honduras
2. Sistematización de entrevistas – República Dominicana
3. Sistematización de políticas municipales de vivienda en Honduras
4. Dimensiones y variables a tomar en cuenta para selección de terrenos para Vivienda de Interés social
5. Diagrama de pasos para verificar un terreno para VIS