



Primera Edición

**Diagnóstico sobre conflictos socioterritoriales en Boca Chica**

(Santo Domingo, Ciudad Alternativa, 2018)

**Autora**

Javiera Reyes

**Corrección de Estilo**

Argénida Romero

**Diseño y Diagramación**

Luis Marte

**ISBN** 978-9945-9100-1-8

© **Ciudad Alternativa 2018** | Calle Manuel Fernández Mármol (antigua 31 Oeste) #15,  
Ensanche Luperón, Santo Domingo | Distrito Nacional  
Teléfono: (809) 681-7411 | Fax: (809) 681-7436 | [www.ciudadalternativa.org.do](http://www.ciudadalternativa.org.do)

# CONTENIDO

<b>CONTENIDO</b>	3
<b>INTRODUCCIÓN</b>	4
<b>OBJETIVO PRINCIPAL</b>	6
<b>METODOLOGÍA</b>	7
Antecedentes históricos	8
<b>PRINCIPALES RESULTADOS</b>	8
Panorama de la tenencia	11
Víctimas y alcances de la amenaza en el territorio	15
<b>REFLEXIONES FINALES</b>	21
<b>REFERENCIAS</b>	
<b>BIBLIOGRÁFICAS</b>	22



Unión Europea

# INTRODUCCIÓN

---

La periferia de la capital de República Dominicana, como muchas otras en Latinoamérica, ha sido poblada siguiendo lógicas de emergencia, informalidad e ilegalidad.

La proliferación de asentamientos vulnerables en los límites de la urbe surge como respuesta a la ausencia e ineffectividad de políticas públicas responsables de garantizar el acceso a la vivienda y de planificar de manera integral el crecimiento del territorio.

Este tipo de producción espontánea del hábitat en la periferia de la ciudad se caracteriza por una acumulación de vulnerabilidades socioeconómicas y espaciales. Concentración y profundización de pobreza, edificaciones precarias en zonas de riesgo, escasa infraestructura urbana y nulo o limitado acceso a los servicios básicos. Sin embargo, estas vulnerabilidades no son sólo sociales y territoriales, sino que también jurídicas.

En esta línea, tres son las principales amenazas que se identifican entorno al hábitat informal en Santo Domingo y los municipios que lo circundan (Navarro, 1996; CONAU, 2006; Villalona, 2015):

En primer lugar, la precariedad de los asentamientos al norte y este de la capital que aún no se han regulado y que siguen concentrando bolsones de pobreza;

Le sigue la proliferación de asentamientos irregulares en la riera del río Ozama, zona inundable que cada año durante las temporadas ciclónica se ve afectada por el aumento del caudal del río;

La tercera amenaza se relaciona a la inseguridad jurídica respecto a la tenencia de tierras, que implica que un porcentaje importante de la población sea víctima o viva bajo el riesgo de la expulsión y el desalojo de las viviendas en las que habitan. Lo que se suma a las características y vulnerabilidades nombradas con anterioridad en cuanto a las condiciones socioeconómicas y el equipamiento físico espacial necesario para la vida en ciudad, generándose una situación de doble vulnerabilidad.

Justamente, en este tercer punto es en que se profundiza mediante esta investigación. Las expulsiones forzosas son una práctica común en República Dominicana, pero son aún más frecuentes en el Distrito Nacional y en la provincia de Santo Domingo, donde existe un mayor número de personas afectadas por la falta de títulos de propiedad, situación que afecta 75% de la población del país (AGFE & UN-Hábitat, 2005).

Es por esta razón que se escoge el municipio de Boca Chica como primer acercamiento a la problemática de los conflictos socio-territoriales, y en especial aquellos asociados a la inseguridad de tenencia del suelo urbano, pues el municipio, y en especial el Distrito Municipal de La Caleta, ha sido foco de estas amenazas y desalojos que se remontan a hace más de 50 años.

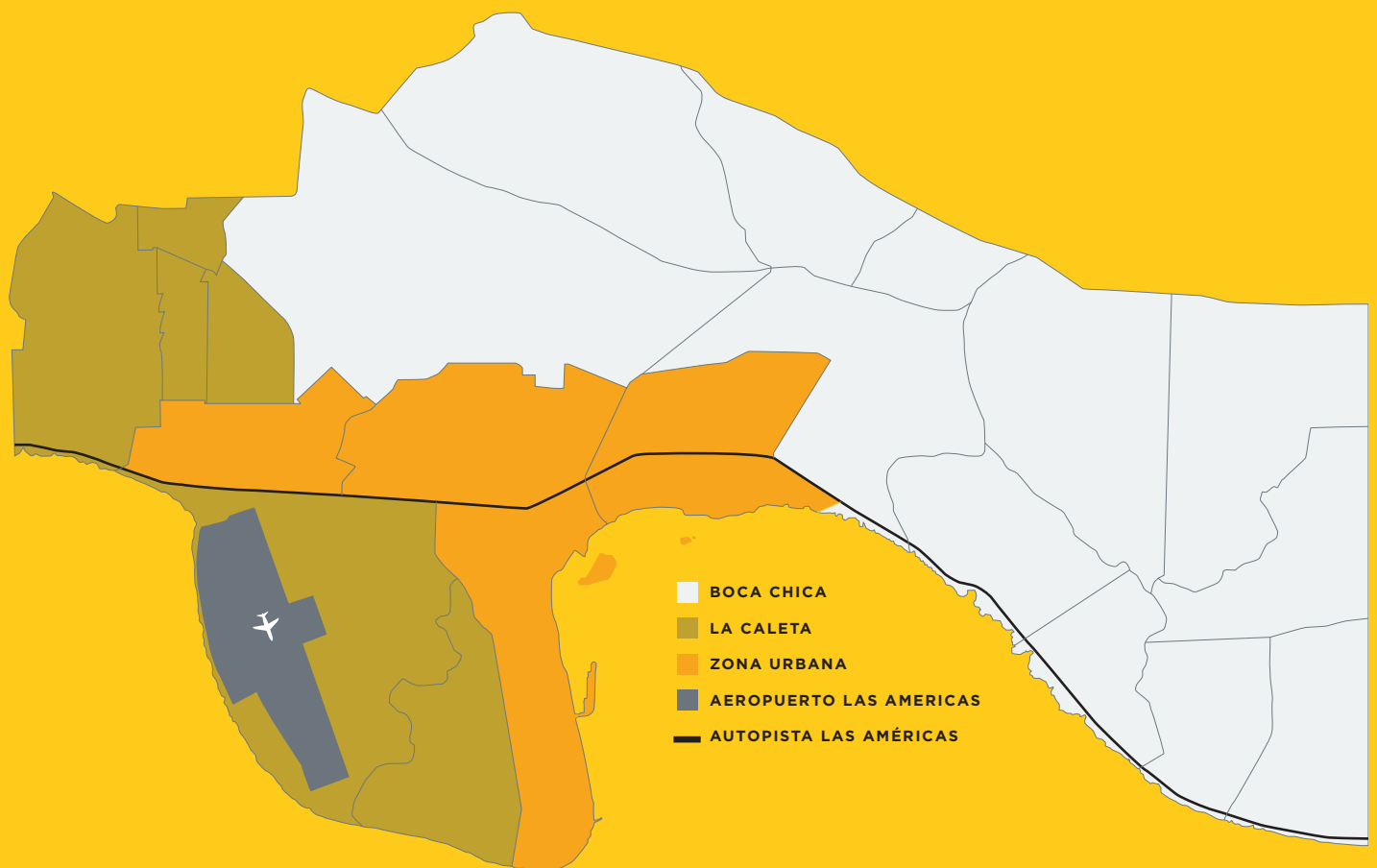
Boca Chica



40 kilómetros



1.008 habitantes por km<sup>2</sup>.



El municipio de Boca Chica, ubicado a unos 40 kilómetros del centro de Santo Domingo, concentra aproximadamente 142.000 personas, según los datos del Censo de Población y Vivienda de 2010, en una superficie de 140,9 km<sup>2</sup> y con una densidad poblacional de 1.008 habitantes por km<sup>2</sup>.

Los orígenes formales del municipio se remontan al inicio del siglo XX, con la construcción del Ingenio de Andrés, central estatal destinada al procesamiento de la caña de azúcar. La instalación de la central azucarera conllevó un movimiento de trabajadores a la zona, quienes serían sus primeros pobladores foráneos. En estos primeros años fue constituido como un territorio que absorbió la migración urbano-rural, por su proximidad con la capital, pero también por la creciente demanda de trabajadores para las plantaciones de caña de azúcar.

Después de la década de 1940, la zona costera del municipio se proyectó como un punto de interés turístico, marcado por la construcción del Hotel Hamaca. Interés que se ha mantenido hasta el día de hoy.

En los años que siguieron, producto de diversos factores, tanto naturales como políticos, su población apostada en la costa fue desplazada, expulsada o reubicada en los barrios que de cierta manera componen lo que hoy es la zona urbana del municipio. Debido a esto, muchos de los barrios que concentran la población urbana en la actualidad se inscriben en una lógica de ciudad autoconstruida, con una relación con la propiedad problemática e irregular.

En la actualidad, existe una confusión e incertidumbre asociada a la tenencia de los terrenos que, con el aumento del valor de la tierra, han amenazado y amenazan a su población. Estos conflictos, como se detallará más adelante, se concentran en la zona urbana del distrito municipal de La Caleta.

# OBJETIVO PRINCIPAL

---

La realización del presente diagnóstico sobre conflictos socio-territoriales tiene como objetivo entregar un panorama que permita comprender, con mayor precisión, el proceso de amenaza y la inseguridad jurídica asociada a la tenencia de tierras en el municipio de Boca Chica.

El territorio analizado, que comprende los distritos municipales de Boca Chica y La Caleta, se inscribe desde su origen en una lógica de desplazamientos y amenazas de desalojo que han ido marcando las dinámicas socio-espaciales que se mantienen al día de hoy.

El diagnóstico tiene entonces por objeto analizar la naturaleza, el carácter e impacto que tiene el conflicto y, desde la lógica de los desplazamientos, entender la manera en que se ha poblado la zona desde la latencia de la amenaza.

En este sentido se buscó responder a las siguientes preguntas desde un enfoque exploratorio:

- ¿Cuáles son las amenazas vigentes en el territorio?
- ¿Quiénes son los afectados y los afectantes?
- ¿Cuáles son los efectos psicosociales del conflicto?
- ¿Existe una desigualdad en la exposición a la amenaza? ¿Son los grupos tradicionalmente más vulnerables, quienes están más expuestos a ser víctimas de un conflicto de tenencia?
- ¿De qué manera la existencia del conflicto explica la manera en que se ha poblado la zona?

Con la información recabada en este informe se pretende dotar a la población de herramientas e insumos para que la sociedad civil organizada pueda construir y presentar propuestas dirigidas a proteger a las comunidades afectadas.

# METODOLOGÍA

---

Los datos utilizados para este análisis fueron obtenidos utilizando fuentes de información mixtas. En primer lugar, la realización de un calendario histórico en el que participaron comunitarios de La Caleta, y que tuvo como objetivo reconstruir de manera colectiva la historia de población y dinámicas que ocurrieron en la zona desde la llegada de los primeros pobladores, ubicando temporalmente los hitos que han marcado el territorio.

En segundo lugar, se aplicó un cuestionario de 56 preguntas a 381 familias en igual número de viviendas, muestra representativa del municipio y proporcional por barrio según la población censal de viviendas, a un 95% nivel de confianza y 5% de error muestral. Fue aplicado durante cuatro días en terreno, por un equipo compuesto por cuatro encuestadores y dos supervisores. Este cuestionario tuvo como propósito ahondar en las percepciones del conflicto y sus efectos en la comunidad.

Finalmente, se completó la información con una entrevista realizada a Santos Mota, líder comunitario de la zona, quien ha trabajado con los conflictos de tenencia desde hace mucho tiempo. Esta entrevista tuvo como fin de complementar la información obtenida de las dos fuentes anteriormente mencionadas y de ubicar espacialmente el conflicto con mayor precisión.

# PRINCIPALES RESULTADOS

## ANTECEDENTES HISTÓRICOS

En primer lugar, es necesario comprender los procesos históricos que se han dado en el territorio. Estos pueden resumirse en la siguiente línea de tiempo:







**El primer desalojo documentado de la zona se da durante el gobierno de Trujillo con la construcción del aeropuerto internacional Las Américas en el año 1955.**



Como indicamos anteriormente, el municipio de Boca Chica tiene su origen administrativo en el año 1916 con la instalación de la central azucarera, Ingenio de Andrés. Este hecho marca la llegada de los primeros pobladores provenientes de otras provincias a la zona.

A nivel nacional, durante la ocupación estadounidense que va desde el año 1916 al año 1924 se aplica el sistema de registro de propiedades Torrens<sup>1</sup>, proceso que significó numerosos desalojos forzosos de comunidades. Durante la dictadura de Rafael Leonidas Trujillo, que va entre el año 1930 y 1962, muchas tierras a nivel nacional son expropiadas, y en el territorio del municipio de Boca Chica muchas de ellas pasan a ser propiedad del Consejo Estatal del Azúcar (CEA).

El primer desalojo documentado de la zona se da durante el gobierno de Trujillo con la construcción del aeropuerto internacional Las Américas en el año 1955. En esta época, la mayor parte de la población de la zona oeste del municipio se concentraba en las zonas costeras, de ahí el nombre La Caleta. Con la construcción del aeropuerto son desalojadas unas 20 familias, que se reubican en el centro del territorio, en el barrio llamado Monte Adentro, y también a la zona de la playa.

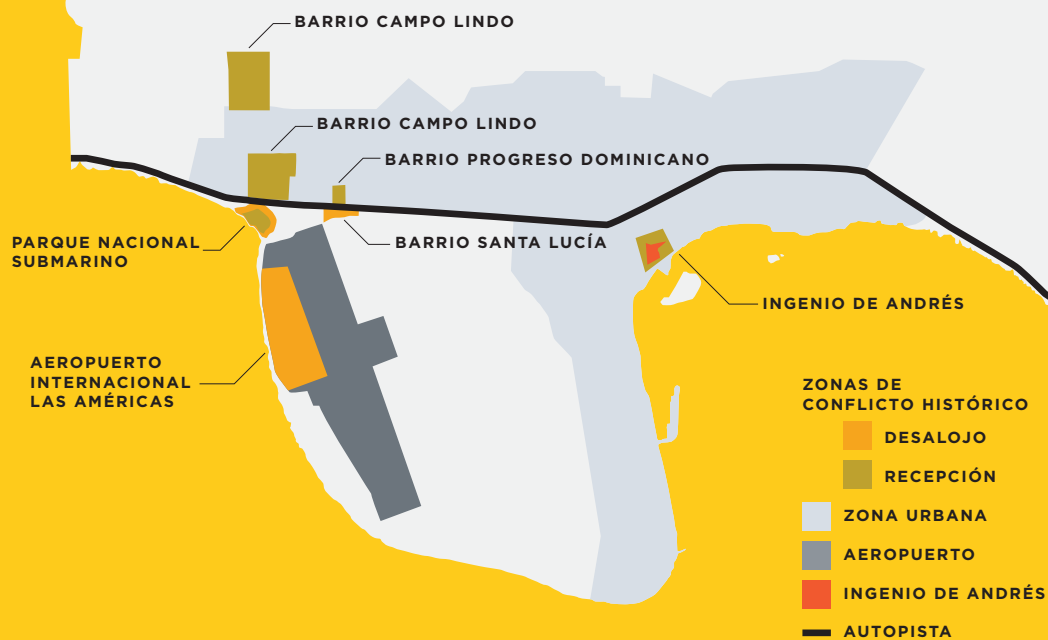
La muerte de Trujillo marca significativamente el crecimiento demográfico de la capital. Este suceso da inicio a fuertes flujos campo-ciudad en respuesta al cese de restricciones impuestas por la dictadura a la migración interna. En estos años se produjo una avalancha migratoria de población rural proveniente del interior del país, que se asentó en las periferias de la ciudad y las zonas peri-urbanas como el municipio de Boca Chica (Villalona Nuñez, 2007:53).

En el año 1970 se amplía la entrada del aeropuerto y se produce la segunda ola de desalojo en el sector costero, que se suma a los desalojos producidos por el descubrimiento del cementerio taino en el Parque Nacional Submarino de La Caleta.

Ambos procesos de desalojo hacen crecer de manera sustantiva el barrio Monte Adentro, que va absorbiendo estos flujos poblacionales. La zona comienza a desarrollarse, principalmente por la activación económica que implica la cercanía con el aeropuerto, pero esto no implicó necesariamente una acción del Estado para responder al crecimiento demográfico. El progreso de la zona fue llevado a cabo sobre todo por el trabajo que hizo cada una de las familias para mejorar su entorno.

Otro de los hitos que marca el territorio es el paso del ciclón George en el año 1998, que impulsa el poblamiento del barrio Paraíso, barrio contiguo a Monte Adentro, que no estaba urbanizado, y que recibió a nuevos pobladores y también a familias de la zona que fueron haciendo sus propios hogares en estos nuevos terrenos.

<sup>1</sup> El Sistema Torrens parte del principio de que el Estado es el propietario originario de todas las tierras, y los particulares deben probar su derecho en un proceso judicial: el saneamiento. Como resultado del proceso de saneamiento, el tribunal interviniente adjudica la propiedad a quién corresponda, y ordena la emisión de un Certificado de Título, que es el documento oficial que acredita la existencia del derecho y quien es su titular; este documento es un título inatacable (principio de autenticidad característico del Sistema), y el derecho por él contenido es imprescriptible y goza de la garantía del Estado



Este sector, más reciente, no se escapa de las lógicas de informalidad de los barrios anteriores, tal como señala una de las participantes del calendario histórico, fue mediante colectas de los propios pobladores que se compraron los tubos para poder dar el acceso al agua y saneamiento a las viviendas ahí construidas.

Adicionalmente a estos procesos de desalojo y desplazamiento interno, en el año 1996 -durante el último gobierno de Joaquín Balaguer- se inicia una política de renovación urbana que cambia completamente la estructura de los barrios asentados en el centro de la capital, que son desplazados a las afueras (Navarro, 1996). Los desalojos realizados en La Ciénaga van a significar la llegada de un importante número de familias al barrio Campo Lindo.

El mapa a continuación fue levantado con el fin de visualizar las zonas en que se situaron estos procesos constitutivos, en rojo están las zonas que fueron desalojadas y en verde las zonas que recibieron a la población.

Entendemos que el proceso histórico de ocupación que se ha vivido en ciertas zonas se produce no por una voluntad o gusto por la informalidad e irregularidad de las comunidades involucradas, sino por una ausencia del rol del estado y de las políticas sociales para resolver las problemáticas asociadas al déficit habitacional, la migración interna y el desarrollo urbano.

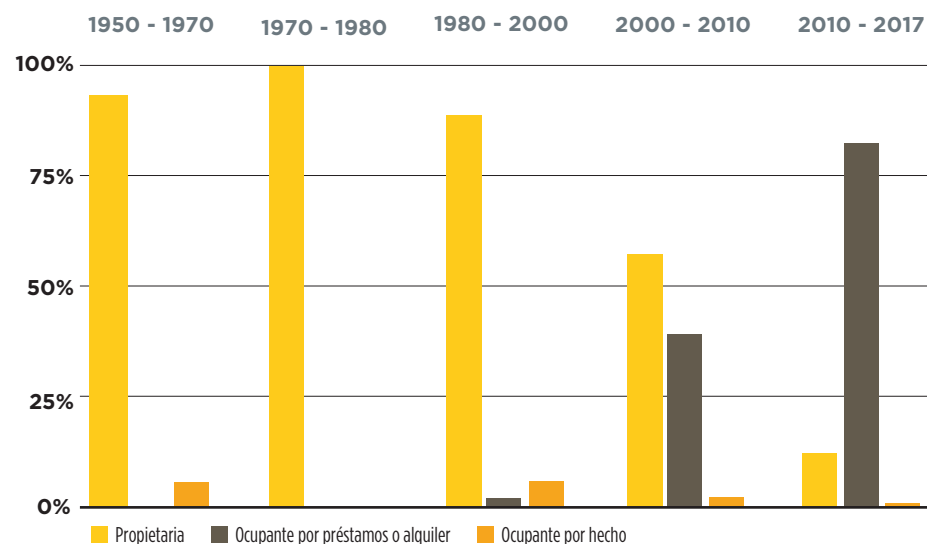
## PANORAMA DE LA TENENCIA

Una de las primeras dimensiones que es necesario indagar al investigar el conflicto socio-territorial en la zona es el panorama general respecto a la tenencia. Teniendo en cuenta que, como señalamos anteriormente, a nivel país existe una irregularidad generalizada en lo que a títulos de propiedad y a registros catastrales se refiere. Es, específicamente, esta condición de la tenencia de propiedad el elemento que entra en conflicto cuando existe una amenaza de desalojo.

A nivel general, encontramos que los pobladores en mayoría indican ser los propietarios de los terrenos (53%) y que solo un porcentaje menor, 4% de los encuestados, señala ser ocupante por hecho, es decir, que se encuentra en una situación de irregularidad en términos de tenencia.

Al analizar con mayor detalle la posesión de propiedades, resulta interesante ver, tal como se presenta en el gráfico N°1, que el alquiler o préstamo es un fenómeno reciente en el municipio, pues es prácticamente inexistente antes el año 2000, y cobra fuerza importante en los grupos que han llegado posterior a este periodo de tiempo, alcanzando un 43% a nivel general, y superando el 75% en el grupo específico de quienes han llegado en los últimos 7 años a la zona.

**GRÁFICO 1: PROPIEDAD DE LA VIVIENDA SEGUN AÑO DE LLEGADA**

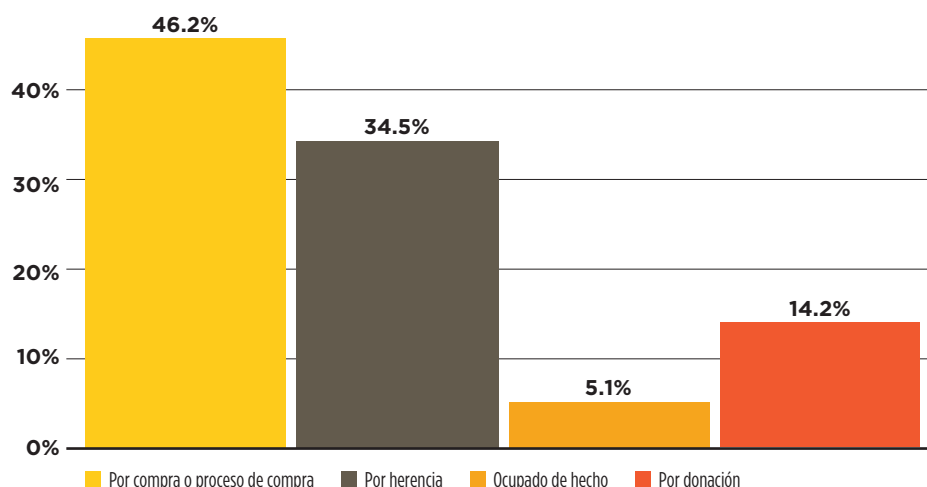


Esto nos entrega una información importante sobre la situación de propiedad y la realidad de las nuevas familias que se están asentando en la zona y las dinámicas inmobiliarias que pueden estar sucediendo, no necesariamente de una manera regular o legal.

Así mismo, vemos que la ocupación de hecho es en su mayoría un fenómeno que se da en el primer y tercer periodo de llegada de habitantes, y que ha ido disminuyendo a medida que llegan los nuevos pobladores. En este sentido, podríamos decir que la ocupación no se constituye como un fenómeno reciente en el territorio.

Cuando indagamos sobre la manera de obtención de la propiedad filtrando el grupo de propietarios, a partir de lo presentado en el Gráfico N°2, vemos cómo el método de obtención más común es la compra con un 42%, seguido por la herencia con un 34%, y la ocupación por hecho se alza a un 5%.

**GRÁFICO 2: MEDIO DE OBTENCIÓN DE LA PROPIEDAD**



Un valor que resalta en esta distribución es el alto porcentaje de hogares que han sido traspasados por medio de herencia, esto nos indica que el territorio tiene un fuerte componente de patrimonio familiar, y que probablemente muchos de quienes vivan hoy en el municipio sean hijos o nietos de los primeros habitantes de la zona. Esto es relevante pues la seguridad de tenencia implica también el asegurar el patrimonio familiar, clave para la superación de condiciones de pobreza.

Si bien el número mayoritario de propiedades obtenidas mediante la compraventa podría darnos indicios de que la tenencia está en su mayoría asegurada en la zona, es necesario considerar las dinámicas de poblamiento que ahí se han dado.

La información obtenida del Calendario Histórico nos ayuda a contextualizar estos resultados considerando los procesos históricos vividos de la zona, especialmente el distrito municipal de La Caleta.

Es preciso considerar que entre 1950 hasta 1970, cuando fueron poblados los barrios más antiguos que hoy componen la zona urbana del municipio, mucho de los terrenos eran propiedad del Estado, precisamente del Consejo Estatal del Azúcar, y fueron ocupados sin un ordenamiento o planificación territorial para su desarrollo, al margen de la legalidad, y sin una preparación de los terrenos adecuada para la habitación.

Los pobladores señalan, por ejemplo, que el servicio de agua llega a Monte Adentro una vez ocurrida la segunda ola de desalojos en el sector de la playa en lo que hoy es el Parque Nacional Submarino de La Caleta, es decir casi 10 años después de la primera instalación.

En este contexto de ocupación del territorio se dieron procesos de venta de terrenos de manera irregular, que fueron llevados a cabo por privados que, sin poseer los títulos, dividieron parcelas y se las vendieron a las familias que ahí se asentaron.

En el estudio realizado por la CEPAL preparado por Tejada y Peralta (2000), sobre el mercado de tierras rurales en República Dominicana, se precisa lo que estamos ilustrando aquí.

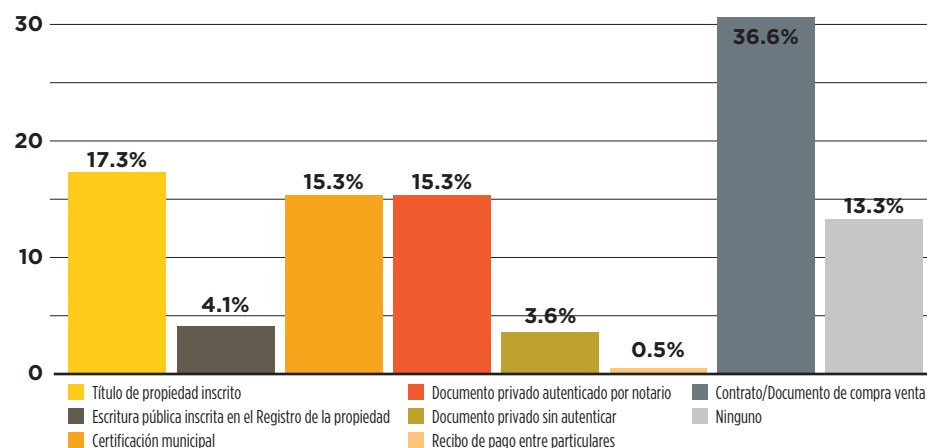
“Las tierras que se adquieren por herencia o por compraventa se transfieren en un alto porcentaje de manera irregular sin la intervención de documentos que validen la operación. Gran parte de esas tierras no están

“  
**Las tierras que se adquieren por herencia o por compraventa se transfieren en un alto porcentaje de manera irregular sin la intervención de documentos que validen la operación.**  
”

tituladas a favor de los causantes o de los vendedores que operan en el mercado de tierras o son tierras propiedad de particulares o del Estado, ocupadas de manera pacífica o violenta.”

Al ir más allá en nuestros resultados, y analizar qué documentos acreditan a los participantes del estudio como dueños de la propiedad, en el gráfico N°3, se verifica lo anterior, pues resalta el hecho de que un 13% de los

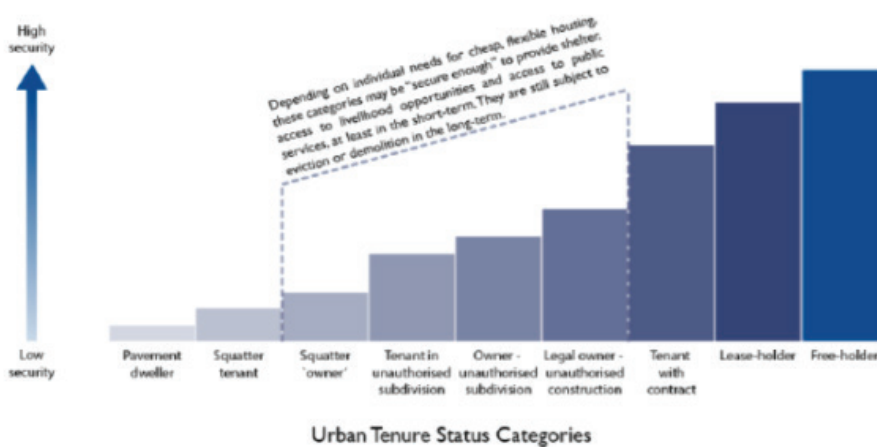
**GRÁFICO 3: DOCUMENTO QUE ACREDITA LA PROPIEDAD**



encuestados indica no tener ningún tipo de documento que respalden su tenencia de la propiedad y que solo un 17% señala tener un título de propiedad debidamente inscrito.

Uno de los documentos más mencionados, con un 30%, son los contratos de compraventa, que, si bien como indica la Dirección General de Catastro (2017), a falta de un certificado de título podrían servir como documento conducente a una certificación de propiedad, como hemos dicho anteriormente, si fueron realizados sin un respaldo jurídico respecto a la tenencia de quien vendió, resultarían ser igualmente vulnerables ante un eventual desalojo.

De acuerdo a la gradiente de la tenencia segura (Payne, Piaskowy, & Kuritz, 2014 en Román & Solano, 2016: 9), y a lo obtenido de nuestro análisis de la situación de tenencia en el municipio de Boca Chica, especialmente

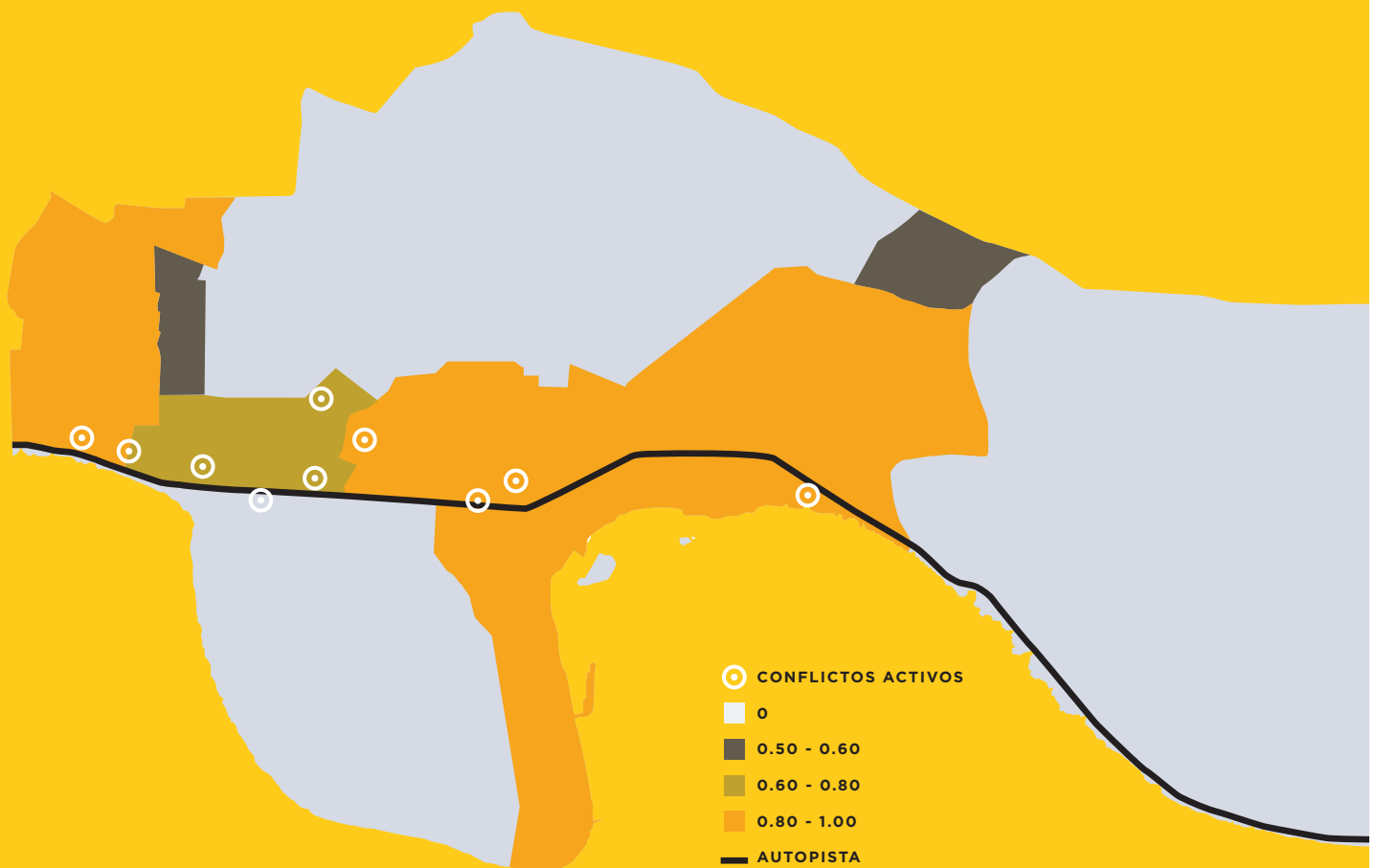


las zonas urbanas de La Caleta, este se encontraría en la mitad de la escala, como propietarios, pero de tierras loteadas de manera irregular y no inscrita en los registros catastrales.

Esta situación de irregularidad se inscribiría, siguiendo el análisis de Siclari et.al (2016:9), como una situación de tenencia ilegal formal, que se da producto de la ocupación ilegal de un lote privado a través de un proceso de compra formal a un dueño que no es tal, pues las familias y sus habitantes tienen documentos que certifican los procesos de compra que los hacen propietarios, sin embargo, estos no tendrían validez legal.

Es necesario entonces distinguir antes este panorama de tenencia, que si bien los pobladores del municipio carecerían de una legitimidad legal por los procesos históricos en los que se ha ocupado el terreno, si poseen legitimidad social que les confiere derechos sobre las tierras que habitan.

Lo anterior se visualiza de manera muy clara en el mapa de intensidad de inseguridad de tenencia que se construyó, pues la mayoría de los barrios incluidos en el estudio tienen entre un 80 y 100% de propiedades sin títulos de propiedad debidamente inscritos.



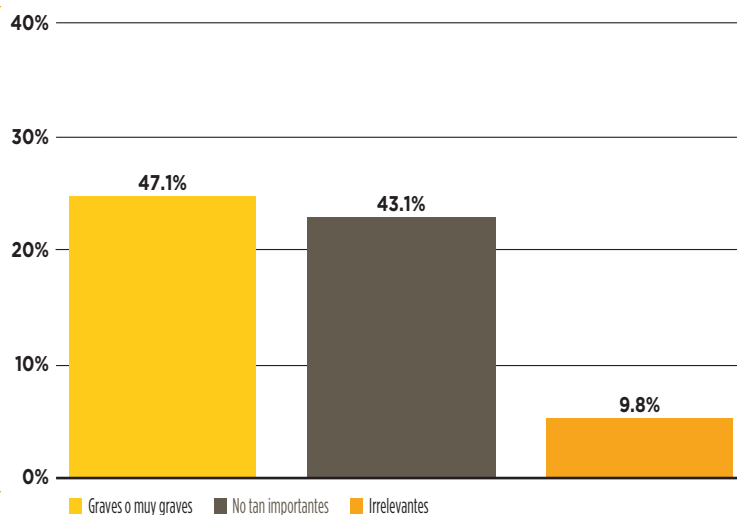
## VÍCTIMAS Y ALCANCES DE LA AMENAZA EN EL TERRITORIO

Ahondando directamente en lo que hace relación al conflicto y las percepciones entorno a él. En términos generales, a partir del gráfico N°4, podemos señalar que un importante número de habitantes (47%) considera graves o muy graves los problemas asociados a la inseguridad de tenencia en la zona. Sin embargo, los alcances y percepciones sobre el conflicto no afectan de la misma manera a todos los habitantes del municipio.

“  
**47%**

de habitantes considera graves o muy graves los problemas asociados a la inseguridad de tenencia en la zona  
”

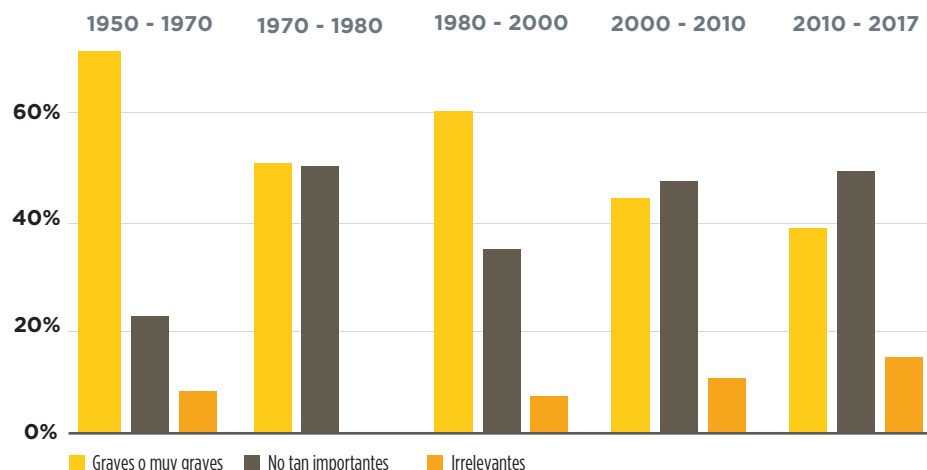
GRÁFICO 4: PERCEPCIÓN DE LA GRAVEDAD DEL CONFLICTO



A partir de las características de los encuestados, fue posible distinguir dos grupos en los que los efectos del conflicto se perciben como más intensos.

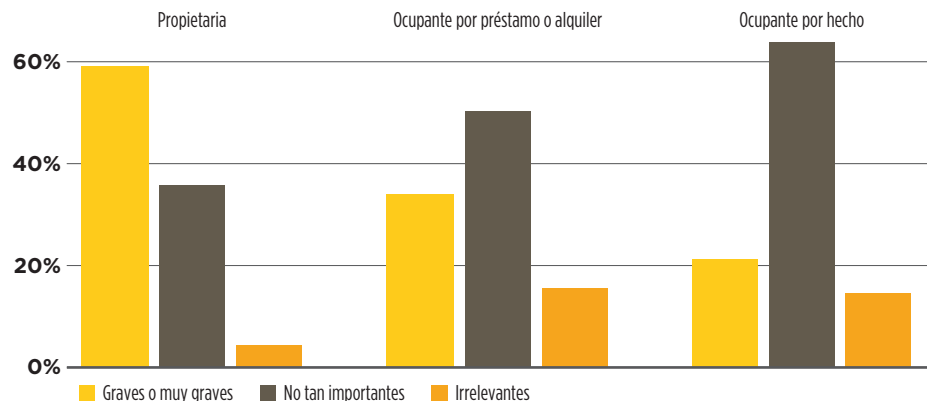
En primer momento, mediante una agrupación por año de llegada al barrio (Gráfico N°5), fue posible establecer que quienes llevan más tiempo viviendo en la zona, principalmente aquellos que llegaron a vivir al barrio entre los años 1950 y 1970, perciben en su mayoría el carácter grave o muy grave del conflicto que genera la inseguridad de tenencia en el territorio, siendo menos predominante en el grupo de habitantes recientes.

GRÁFICO 5: PERCEPCIÓN DE LA GRAVEDAD DEL CONFLICTO POR AÑO DE LLEGADA



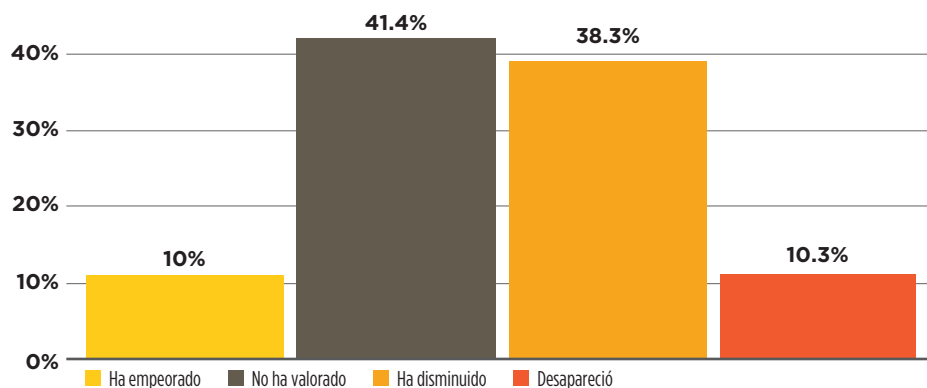
De igual manera al separar por condición de propiedad, en el gráfico N°6, vemos como son los propietarios quienes sienten un mayor grado de gravedad en el conflicto, esto nos demuestra que la inseguridad de tenencia no se ve salvaguardada por el estatus de propiedad de los comunitarios. A diferencia de lo que podría pensarse, los ocupantes por hecho en su mayoría creen que estos problemas no son tan importantes.

**GRÁFICO 6: PERCEPCIÓN DE LA GRAVEDAD DEL CONFLICTO POR TENENCIA**



Cuando indagamos sobre la evolución del conflicto, cerca del 50% de los encuestados creen que este ha disminuido o desaparecido, sin embargo, la otra mitad de los participantes creen que este no ha variado, y de estos un 10% cree que ha aumentado la intensidad del conflicto.

**GRÁFICO 7: PERCEPCIÓN SOBRE LA EVOLUCIÓN DEL CONFLICTO**



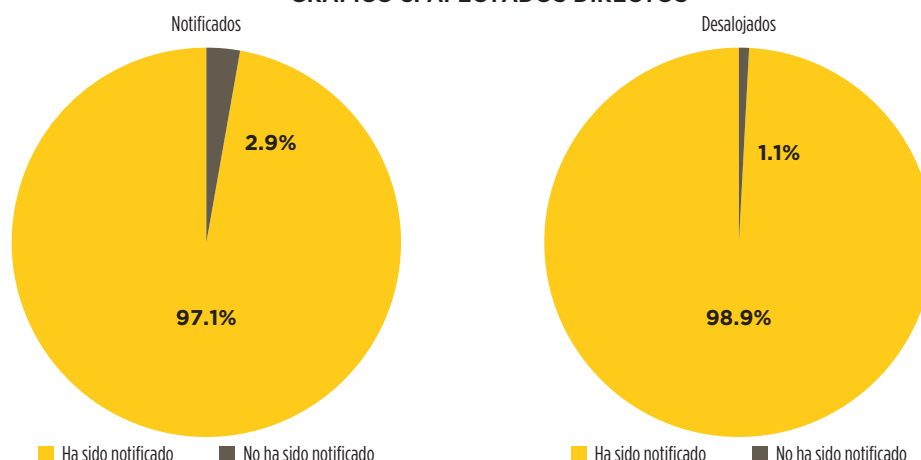
Esto se explicaría en parte por las olas periódicas de desalojos que se han vivido en el territorio, como hemos podido concluir a través del calendario histórico. El conflicto de tenencia y las amenazas de desalojo han sido una constante en el territorio, estas adquieren puntos de intensidad altos en determinados momentos y no necesariamente en las mismas zonas.

La última gran amenaza de desalojo se produjo en el año 2009, episodio que involucró más de 200 familias en Santa Lucía, situación que fue impedida por la comunidad.

Al día de hoy, lo que ha sucedido es más bien un aumento de amenazas puntuales, de privados a familias, y una amenaza puntual generada por la posible ampliación de la autopista Las Américas, lo cual podría explicar el hecho de que quienes llegaron a vivir al barrio posterior al año 2010 sean menos perceptivos a la gravedad del problema.



**GRÁFICO 8: AFECTADOS DIRECTOS**



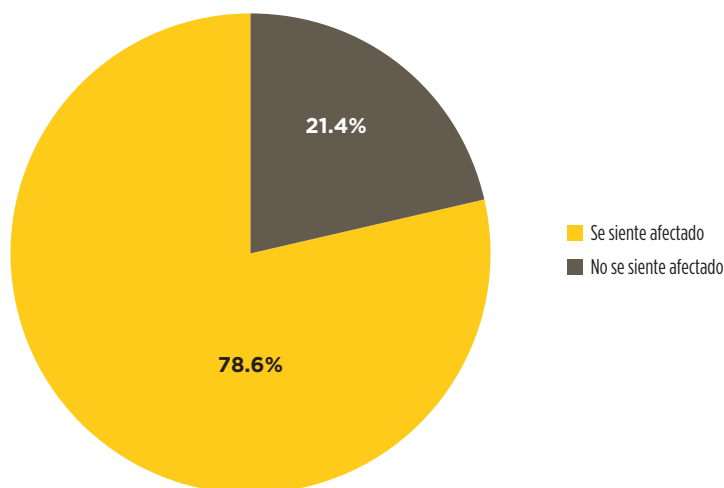
El gráfico N°8 nos presenta que el porcentaje de población que indica haber recibido notificación de desalojo o sufrido una expulsión forzosa es muy bajo. Si bien este número no supera el 2% de los encuestados, Santos Mota nos explica que tras este porcentaje se esconde la manera en que las amenazas proceden en el territorio, pues muchas veces se entrega la notificación a una vivienda, no obstante, el lote o parcela siendo objetada puede incluir hasta 20 familias que no reciben la notificación, razón por la cual algunos hogares ignoran su real situación hasta que son desalojados.

A esto hay que sumarle el hecho que en tres barrios en específico: Santa Lucía, Andrés y Monte Adentro, algunos moradores se negaron a responder el cuestionario por estar viviendo en esos momentos la aplicación de procesos de desalojo. Ambos factores podrían traducirse en una subestimación del número real de afectados.

Empero lo anterior, sí podemos decir que existe una amenaza latente en la población que se ve reflejada en el hecho de que al ser consultados sobre si ellos sienten que están siendo afectados personalmente por el conflicto, el porcentaje de afectados aumenta significativamente.

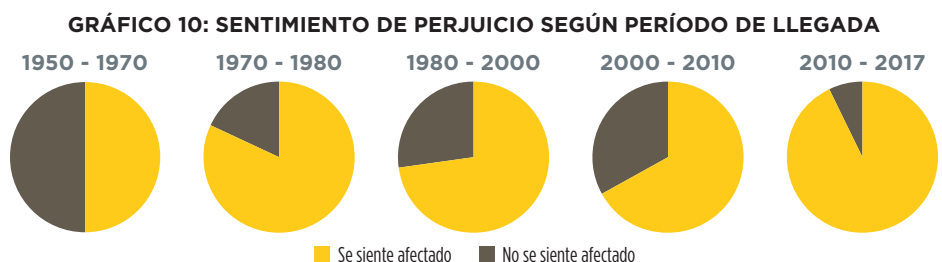
Lo anterior lo vemos ilustrado en el gráfico N°9, donde un 21% de la comunidad siente que el conflicto lo afecta personalmente.

**GRÁFICO 9: SENTIMIENTO DE PERJUICIO**



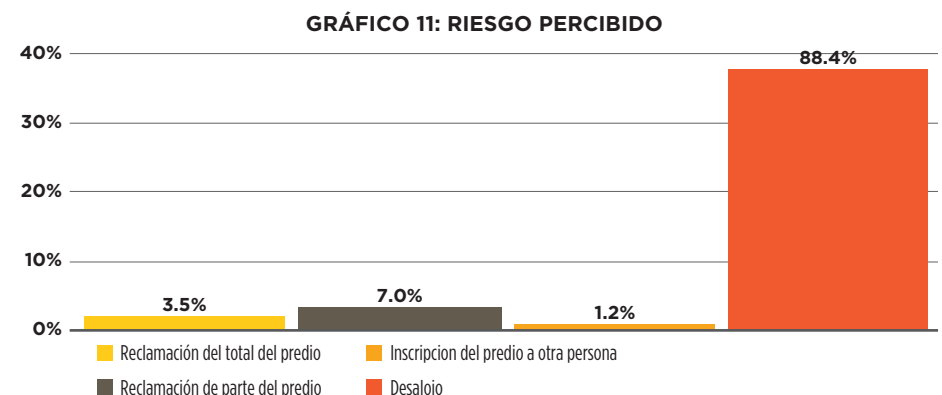
Esto se explica, en parte, por un efecto bola de nieve, pues en la actualidad existen familias que han recibido o están viviendo procesos de amenaza efectivos, y esto va aumentando la percepción de inseguridad en el resto de la población con respecto a su propia realidad.

Nuevamente, este número no es homogéneo en todos los grupos, mostrándose la mayor variación según la



época en llegaron a vivir al barrio. El gráfico N°10 nos muestra como, en las primeras décadas de poblamiento, la mitad de los comunitarios se sienten personalmente tocados por el conflicto y que, al contrario de los nuevos vecinos, solo un 6% se sienta afectado por el conflicto.

Adentrandonos en el riesgo percibido, el más apremiante es el de ser desalojado. En este sentido, y en línea con lo que hemos establecido, independiente de la recepción o no de notificaciones de desalojo, o si son o no propietarios de sus viviendas, el miedo al desalojo es real en la población del territorio. Como vemos en el gráfico N°11,



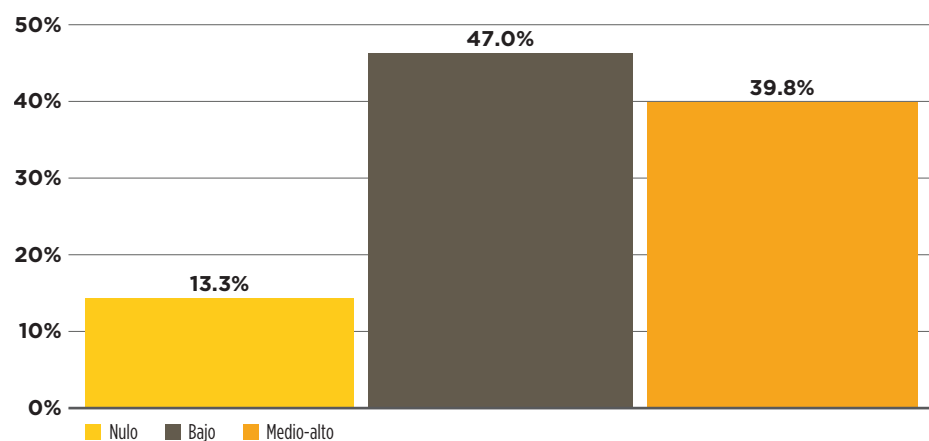
un 88% de los participantes señala que el riesgo principal que percibe es el de ser desalojado.

En estrecha relación con el riesgo percibido y la amenaza están los efectos psicosociales del conflicto, pues el vivir en un contexto de inseguridad, sobre todo respecto del lugar donde uno habita, genera repercusiones en la forma de vida y tiene consecuencias en la sanidad mental de las personas.

El gráfico N°12 nos muestra la distribución de lo anterior. En él vemos que cerca de un 40% de quienes se sienten afectados presentan algún tipo de perturbación psicosocial de intensidad media o alta con respecto al conflicto. Este índice se midió a partir de una batería de preguntas que incluían, por ejemplo, pensamientos recurrentes sobre el conflicto, irritabilidad, insomnio, etc.

Entrando en detalles, entre los efectos más mencionados encontramos que un 30% de los encuestados tiene pensamientos recurrentes sobre el conflicto, un 34% se ha sentido nervioso de manera regular en relación al conflicto y, por último, un 23% indica que regularmente tiene dificultades para hacer planes o proyectos futuros por la incertidumbre o miedo de lo que sucederá.

**GRÁFICO 12: PERTURBACIONES PSICOSOCIALES**



La experiencia de un desalojo marca necesariamente el relato de un hogar, implica comenzar desde cero, probablemente en otro lugar, lejos de las redes sociales, de las fuentes laborales. Generando una inestabilidad económica pero también psicológica y social.

Una familia que se ve enfrentada a un desalojo se ve impactada de manera multidimensional, muchas veces, cuando la actividad económica es informal, perder la vivienda implica también perder la fuente de ingreso del hogar. Esta situación los lleva a realizar trabajos de subsistencia, con malas condiciones y bajos salarios, que a la larga les impide regular su situación de habitación.

La presencia de perturbaciones psicosociales en el territorio nos indica que la existencia del conflicto, aun cuando puede parecer una problemática material asociada a la propiedad, es necesariamente un fenómeno multidimensional que afecta los diferentes aspectos de la vida de las comunidades involucradas.

Para finalizar, el último aspecto a analizar fue la organización y participación de la comunidad como manera de enfrentar el conflicto. Es importante indagar en la participación comunitaria, pues representa un factor clave para la defensa de los derechos en situaciones de conflicto, una comunidad cohesionada, capaz de organizarse y de reaccionar es menos permeable a ser sometida o victimizada.

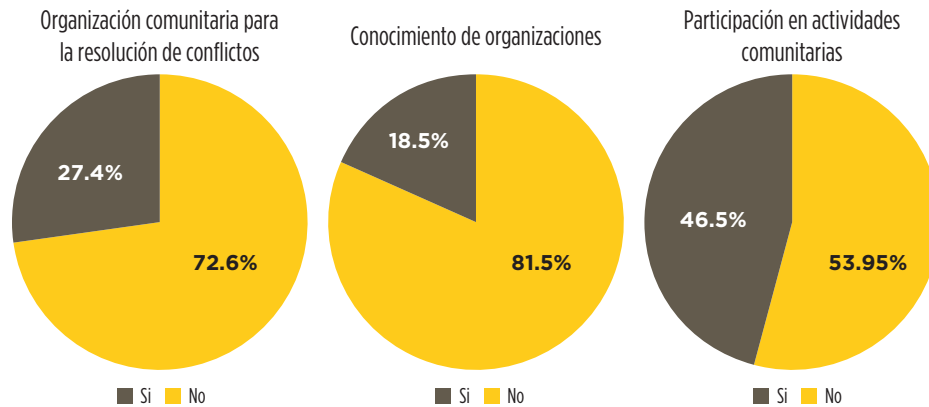
En este sentido, el gráfico N°13 nos entrega información importante, con respecto a la organización comunitaria en todos sus ámbitos, existencia, conocimiento y participación. El primer diagrama nos muestra el primero de estos aspectos, es decir, si entre vecinos se reúnen o se han reunido para buscar soluciones al conflicto. Del total de los participantes, un 27% señala que se ha agrupado con sus vecinos para trabajar en el problema de tenencia. Este porcentaje si bien no es tan grande, se condice con el número de quienes se sienten afectados por el tema del conflicto, esto se reafirma al cruzar el nivel de participación por sentimiento de perjuicio, pues es en este grupo donde cerca de un 80% de los encuestados señala participar efectivamente.

Al analizar directamente el nivel de conocimiento de organizaciones que trabajan en conjunto con la población para la solución del conflicto solo tenemos un 18% de conocimiento, siendo las organizaciones más nombradas la Junta de Vecinos seguido de congregaciones eclesíásticas.

En última instancia, de quienes tienen conocimiento de estas instituciones, la mayoría de ellos no participa ni ha participado de las actividades que buscan solucionar el conflicto.

Esto nos demuestra que, a nivel de solución de conflicto, son más bien las comunidades quienes se auto-convo-can para buscar salidas, y si bien existen instituciones y organizaciones que trabajan en terreno, no penetran a nivel de conocimiento en la comunidad.

**GRÁFICO 13: ORGANIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN COMUNITARIA**



A raíz de lo anterior, urge empoderar a las organizaciones locales y a la comunidad, pues las amenazas que se están dando en la actualidad a manos de privados son individualizadas, afectando a familias de manera aislada, lo que no permite dar pie a una organización colectiva. La amenaza que viven las familias que son notificadas, o están viviendo procesos de desalojo, no está provocando una organización efectiva de la comunidad pues la tensión generada por el conflicto está siendo eficazmente invisibilizada.

Santos Mota nos explicó que existe la Red Urbano Popular, organización cooperativa que vela por la protección de los derechos de las comunidades, no obstante, esta no cuenta con los recursos necesarios para hacer frente a los procesos judiciales que implica la defensa de los terrenos, menos cuando estas están siendo amenazadas por familias o empresas con mayores capacidades monetarias y sociales para posicionarse frente a estos conflictos.

Finalmente, si bien no fue posible establecer correlaciones en términos de intensidad de efectos del conflicto y las características sociales y económicas de la vivienda, que nos indiquen que el perfil de los afectados es homogéneo, las características del territorio con alta concentración de hogares con presencia de hacinamiento, o de grupo socio-económicos bajos y medio bajos, nos lleva a pensar que sí existe una desigualdad de exposición a esta amenaza, que probablemente no afecte a los hogares más acomodados, o a los barrios más acomodados del país.

# REFLEXIONES FINALES

---

Hay un elemento que emerge del análisis, que resulta clave y transversal para comprender su relevancia. Un conflicto de tierras, como el que analizamos, no es solo un conflicto de propiedad, la propiedad en sí misma no es el foco.

El conflicto hace referencia a la seguridad de tenencia y esta implica el permitir a las comunidades desarrollarse sin el miedo e incertidumbre de ser expulsado el día de mañana, al hablar de este fenómeno como un conflicto socio-territorial lo reconocemos indisoluble de su dimensión social, que se refleja en la comunidad, en su arraigo con el territorio y los efectos que tiene sobre ella.

Un conflicto de tierras no es solo un fenómeno material, monetario, económico, no es unidimensional, de ahí la relevancia de analizar los relatos y los procesos históricos, pues pese a las adversidades y dificultades que existieron para los primeros comunitarios que ahí se instalaron, hay una historia, una herencia que ha sido traspasada en generaciones y que emerge en los relatos de las familias que hoy habitan el municipio. Son historias de lucha, de esfuerzo y de superación, son estas historias las que se ven amenazadas, no es solo perder la vivienda, una vivienda que muchas veces existe por la construcción de los mismos moradores o de sus parientes, es despojar a una familia de su hogar, de su historia.

Esta amenaza latente que afecta toda certeza y proyección de futuro, nos obliga a mirar y a hacer visible estas problemáticas, inscritas en el abandono y desprotección del Estado.

Si bien se han prometido a nivel institucional resolver los conflictos actuales mediante la creación de una oficina de catastro y la eventual regularización de los terrenos, esto no ha tenido aún los resultados esperados en la comunidad y los desalojos se siguen produciendo.

Experiencias internacionales han reafirmado la importancia que adquiere la información en estos casos, el saber con exactitud la realidad de la tenencia para así regularizar la propiedad, y en esto el rol de la actualización del catastro es clave. Sin embargo, es necesario hacerse cargo del problema de manera tal que la entrega y regularización de títulos no se convierta en una herramienta populista y clientelista a cambio de votos que pretenda subyugar a las comunidades afectadas.

Así mismo, se debe trabajar la problemática de manera integral, asegurando la tenencia, pero también el hábitat adecuado, el acceso a servicios e infraestructura, que componga un marco de respeto de sus derechos, tanto humanos como a la ciudad, y les provea de oportunidades en igualdad de condiciones que el resto de la población para que puedan desarrollarse adecuadamente el día de mañana.

# REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

---

Advisory Group on Forced Evictions (AGFE). (2007). Forced Evictions – Towards Solutions? Second Report of the Advisory Group on Forced Evictions to the Executive Director of UN-HABITAT. Retrieved from <http://www.unhabitat.org/pmss/listItemDetails.aspx?publicationID=2353>

Advisory Group on Forced Evictions (AGFE). (2005). Forced Evictions – Towards Solutions? First Report of the Advisory Group on Forced Evictions to the Executive Director of UN-HABITAT. Retrieved from <http://www.unhabitat.org/pmss/listItemDetails.aspx?publicationID=2353>

Alianza Internacional de Habitantes. (2013). Guía popular cero desalojos y para la defensa del territorio.

Amnistía Internacional. (2012). Conozcan sus obligaciones. Cómo evitar los desalojos forzosos: Guía Práctica. Madrid.

Ciudad Alternativa. (2003). Informe Derecho a la vivienda. Santo Domingo.

Composto, C., & Navarro, M. L. (2014). Territorios en disputa. Despojo capitalista, luchas en defensa de los bienes comunes naturales y alternativas emancipatorias para América Latina. (B. T. E. y G. G. Hugyecz, Ed.), Territorios en disputa. Despojo capitalista, luchas en defensa de los bienes comunes naturales y alternativas emancipatorias para América Latina (1era Edici). Mexico D.F. <https://doi.org/10.1017/CB09781107415324.004>

CONAPO. (2010). Anexo C. Metodología del índice de intensidad migratoria México-Estados Unidos. In Índices de intensidad migratoria México-Estados Unidos (pp. 181–193).

CONAU, UASD, & PNUMA. (2007). GEO Santo Domingo: Perspectiva del Medio Ambiente Urbano. Santo Domingo.

Delgadillo, V. (2015). Desafíos para el Estudio de Desplazamientos Sociales en los Procesos de Gentrificación (WPCC 15002). Contested cities (Vol. Enero).

Edouard, F. (n.d.). Ficha Metodológica Seguimiento de los conflictos relacionados a la tenencia de la tierra. Retrieved from <http://www.fao.org/3/a-av213s.pdf>

Edouard, F., & Fajardo, V. (n.d.). Ficha metodológica. Diagnóstico de los hogares antes de la puesta en marcha.

FAO. (2003). Tenencia de la Tierra y Desarrollo. Estudios sobre tenencia de la tierra (Estudios s). Roma. Retrieved from <http://www.fao.org/docrep/005/y4307s/y4307s05.htm>

Gargantini, D., D'amico, D., Martiarena, M., Peralta, J., Garro, J., & Greppi, V. (2012). El estudio de los conflictos urbanos y el desafío de construir información para la incidencia ciudadana. El caso de la Red Ciudadana Nuestra Córdoba (Desarrollo Urbano). Cordoba.

Garrido, N., & Kornbluth, D. (2015). Lucha por la tierra, la vivienda y la ciudad. Voces de resistencia y avance. Santiago de Chile: Poblal Ediciones.

- Guevara Martínez, J. (2007). Metodología de investigación para la caracterización de corredores urbanos. *Psicología Para América Latina*, 10, 1-10. Retrieved from [http://pepsic.bvsalud.org/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1870?350X2007000200010](http://pepsic.bvsalud.org/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870?350X2007000200010)
- Langebeck-Cuéllar, E., & Beltrán-Vargas, J. (2016). Tipologías de percepción, bajo criterios de sustentabilidad territorial, del proceso de ocupación urbano-rural: localidad Quinta de Bogotá. *Luna Azul*, 43(43), 415-447. <https://doi.org/10.17151/luaz.2016.43.18>
- López-Calleha Hiort-Lorenzen, C. (2002). Aplicación de métodos estadísticos multivariados al análisis de las migraciones en Cuba, a partir de una encuesta. La Habana: Universidad de La Habana.
- Marcuse, P. (1985). Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy responses in New York City. *Washington University Journal of Urban and Contemporary Law*, 28(January), 195-240. <https://doi.org/10.1525/sp.2007.54.1.23>.
- Montero, R., Fajardo, V., & Edouard, F. (2015). Ficha Metodológica Diseño y procesamiento de las encuestas a nivel de los hogares.
- Oficina Nacional de Estadística. (2015). Expansión Urbana de las ciudades capitales República Dominicana 1988-2010. Santo Domingo.
- Palmer, D., Szilard, F., & Wehrmann, B. (2009). Hacia una mejor gobernanza de la tierra (Documento de trabajo sobre la tenencia de la tierra No. 11).
- Román Forastelli, M., & Castro Solano, F. (2016). Metodología para el estudio de los conflictos por acceso a suelo seguro para la localización de Vivienda de Interés Social.
- Saule Júnior, N., Zárate, L., & Emanuelli, M. S. (2015). Avanzando en la Implementación del Derecho a la Ciudad en América Latina y a nivel Internacional. (Plataforma Global por el Derecho a la Ciudad, Ed.).
- Siclari, P., Koczarski, B., Franco-torche, F., Canestraro, L., Clichevsky, N., Uceda, P., ... Boullosa, R. (2016). Gobernanza Responsable y Tenencia Segura del Suelo de Áreas Urbanas y Peri-Urbanas en América Latina y el Caribe: Análisis de 10 países (No. 1).
- Slater, T. (2009). Missing Marcuse: On gentrification and displacement. *City*, 13(2), 292-311. <https://doi.org/10.1080/13604810902982250>
- Tejada de Walter, A., & Peralta Bidó, S. (2000). Desarrollo Productivo. *Desarrollo Productivo*, (76).
- Torre, A., Melot, R., Magsi, H., Bossuet, L., Cadoret, A., Caron, A., ... Kolokouris, O. (2014). Identifying and measuring land-use and proximity conflicts: methods and identification. *SpringerPlus*, 3(85), 1-26. <https://doi.org/10.1186/2193-1801-3-85>
- Torres Tovar, C. A. (2009). Ciudad informal colombiana: Barrios construidos por la gente. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
- UN Habitat. (2016). Conceptos, Contextos y Soluciones para el Gobierno Responsable y la Tenencia Segura de Suelo en Áreas Urbanas y Peri-Urbanas de América Latina y El Caribe.
- Verwimp, P. (2009). Design of Surveys in Conflict Affected Areas (Vol. 11).
- Villalona Núñez, M. (2007). Santo Domingo. El Estado manifiesto de sus mundos paralelos. In *Ciudades Fragmentadas* (pp. 43-69). Santo Domingo: Grupo de Estudios Multidisciplinarios Ciudades y Fronteras.

