TESIS DE LA UNIVERSIDAD DE ZARAGOZA
2021
105

Alaa Mansour

Análisis de las experiencias de regularización de los barrios informales/gecekondu en Turquía para las propuestas de regeneración de los barrios informales de las ciudades del norte de Siria

http://zaguan.unizar.es/collection/Tesis

Director/es
Pueyo Campos, Ángel

ISSN 2254-7606

Prensas de la Universidad
Universidad Zaragoza

© Universidad de Zaragoza
Servicio de Publicaciones

ISSN 2254-7606

Universidad Zaragoza
1542

Tesis Doctoral

ANÁLISIS DE LAS EXPERIENCIAS DE REGULARIZACIÓN DE LOS BARRIOS INFORMALES/GECEKONDU EN TURQUÍA PARA LAS PROPUESTAS DE REGENERACIÓN DE LOS BARRIOS INFORMALES DE LAS CIUDADES DEL NORTE DE SIRIA

Autor

Alaa Mansour

Director/es

Pueyo Campos, Ángel

UNIVERSIDAD DE ZARAGOZA
Escuela de Doctorado

Programa de Doctorado en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente

2020

Repositorio de la Universidad de Zaragoza – Zaguan http://zaguan.unizar.es

UNIVERSIDAD DE ZARAGOZA
FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ANÁLISIS DE LAS EXPERIENCIAS DE REGULARIZACIÓN DE LOS BARRIOS INFORMALES/GECEKONDU EN TURQUÍA PARA LAS PROPUESTAS DE REGENERACIÓN DE LOS BARRIOS INFORMALES DE LAS CIUDADES DEL NORTE DE SIRIA

TESIS DOCTORAL
PROGRAMA: **ORDENACION DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE**

Presentada por**: Alaa Mansour**
Director de Tesis**: Dr. Ángel Pueyo Campos**

Zaragoza - España
2020

Índice de figuras X

Índice de Tablas XXVI

Introducción 1

Primera parte: Planteamiento y Marco Teórico 1

Capítulo I: Planteamiento de la Investigación 1

1.1 Formulación del problema: 1

1.2 Formulación de Hipótesis y Objetivos: 4

1.2.1 Hipótesis: 4

1.2.2 Objetivo Principal: 5

1.2.3 Objetivos Generales: 5

1.2.4 Objetivos Particulares: 6

1.3 Metodología General: 8

1.3.1 Pre campo: 10

1.3.2 Campo: 11

1.3.3 Post campo: 13

Capítulo II: Marco Teórico 16

2.1 La realidad del mundo urbano y la generación de los barrios informales: 16

2.1.1 El concepto del barrio informal: 21

2.1.2 Tipología de los asentamientos informales: 23

2.1.2.1 Conceptos que deben ser superpuestos en la tipología de los barrios informales: 24

2.1.2.2 Tipos de asentamientos informales en las zonas urbanas de África subsahariana: 24

2.1.2.3 El desarrollo inmobiliario informal en América Latina: 24

2.1.2.4 los tipos de vivienda informal "Al Ashwayyat" en el Mundo Árabe: 25

2.2 Hacer frente a los asentamientos informales: la realidad de la planificación de los barrios informales en las regiones mundiales: 25

2.2.1 Las políticas y los instrumentos de intervención y gestión de tierras urbanas para regularizar de los asentamientos informales: 25

2.2.2 Las lecciones aprendidas de las intervenciones en los barrios informales en distintos territoriales:.....33

2.3 Reconstrucción y recuperación de los espacios urbanos en situaciones de crisis y emergencia.....37

2.3.1 El aumento de los conflictos civiles y el verdadero costo de los conflictos:.....37

2.3.2 El concepto de la reconstrucción: 41

2.3.3 Los actores principales involucrados en la reconstrucción pos-conflicto: 42

2.3.4 Las fases del marco de reconstrucción post-conflicto: 47

2.3.5 Los cuatro marcos pilares de la reconstrucción:.....48

Capítulo III: El tema de los barrios informales en el Mundo Árabe..... 50

3.1 Las peculiaridades del problema de vivienda informal en el Mundo Árabe. 50

3.1.1 Los efectos socioeconómicos y el círculo de la pobreza.....50

3.1.2 Los cambios políticos e ideológicos potenciales, la "Primavera Árabe":.....59

3.2 Los tipos, tamaños y la distribución geográfica de los barrios informales según los países árabes. 65

3.3Propuestas para la rehabilitación urbana y socioeconómica de los barrios informales y el cambio en las políticas urbanas en el contexto de la "primavera árabe": 72

3.3.1 Las políticas y experiencias árabes para regularización y actualización de los barrios informales:.....72

Parte II. El fenómeno de los barrios informales/*Gecekondu* en el ámbito turco. 102

Capítulo IV: La situación de los barrios informales/ *gecekondu* en Turquía. 102

4.1 El desarrollo urbano y la generación de los *gecekondus:* 102

4.2 Las razones para el surgimiento de los asentamientos *gecekondu*. 104

4.2.1 La migración de las áreas rurales a las urbanas:.....104

4.2.2 Carecer de viviendas adecuadas y de interés social: 107

4.3 Las características principales diferenciadoras frente a otros asentamientos informales en otros territorios del medio oriente:.....109

4.3.1 Morfología y topología de gecekondu:.....109

4.3.2 Las características socioeconómicas:.....114

4.3.3 La calidad del medioambiente:.....117

4.4 La evolución histórica de gecekondu desde la década de 20 hasta la actualidad. 120

4.4.1 1923-1950: Aparición de las chabolas ilegales y los primeros gecekondu:.....120

4.4.2 1950-1960: En medio de rural y urbano: 122

4.4.3 Los años 1970: El aumento del carácter cambiante de Gecekondu:.....123

4.4.4 Gecekondu después de 1980: Los procesos de transformación y la especulación de la tierra (la caída de la pobreza):.....124

4.4.5 1990- 2000: Un mayor estratificación de las áreas gecekondu y políticas orientada a los beneficios de los gobiernos locales: 126

4.4.6 2000 Hasta actualidad: Proyectos de transformación urbana de las áreas gecekondu: 128

4.5 La distribución geográfica de los barrios informales en los espacios urbanos turcos.....129

4.5.1 Dimensión del fenómeno espacial y demográficamente y la distribución geográfica: .129

Parte III. Análisis de las experiencias de actualización de los gecekondus en Turquía y las experiencias de intervención en los espacios posguerra para extraer modelos que pueden aplicar en Siria..... 135

Capítulo V. Enfoques y Políticas de Transformación Urbana en Turquia. 135

5.1 Enfoques y Políticas de Transformación Urbana en Turquia: Procesos de transformación de las áreas de gecekondu: 135

5.1.1 1950-1980: Procesos para prevenir la ocupación ilegal: Ley de Gecekondu núm. 775 de 1966 (El Modelo de Mejorar los Gecekondu y el Reasentamiento). 135

5.1.2 1980-2000: Formalización (legalización) de los asentamientos gecekondus: Las Leyes de Amnistías núm. 2805/1983, 2981/1984, 3290/1986, 3366/1987 (El Modelo de Construir- Vender y el Modelo de Plan de Mejora y reajuste de la tierra (LR)). 138

5.1.3 Período Post 2000: El papel del Estado como regulador y proveedor de vivienda formal (Implementación del Modelo de Proyectos de Transformación/Regeneración Urbana).....148

5.1.3.1 La estructura actual de actuación territorial y planificación urbana: Y la Administración de Desarrollo de Vivienda de Turquía (TOKI). 152

5.1.3.1.1 La estructura actual de actuación territorial y planificación urbana. 152

5.1.3.1.2 La Administración de Desarrollo de Vivienda de Turquía (TOKI)..... 159

5.1.4 Resumen de los modelos de transformación de gecekondu.....171

Capítulo VI. Ejemplos de los Proyectos de Transformación y Regeneración Urbana como modelos y experiencias de intervención en los espacios urbanos informales (Gecekondu) en Turquía que puedan servir como modelos para la intervención en los espacios urbanos posguerra en Siria. 174

6.1 Actualizar los Asentamientos Gecekondu por los Proyectos de Transformación Urbana (PTUs): 174

6.1.1 Proyecto de Renovación Urbana de Erzincan-Çarsi Quarter: La transformación del área de asentamiento ilegal en un establecimiento moderno. Provincia de Erzincan en el noroeste de Turquía.....174

6.1.2 Proyecto de Transformación Urbana como un Modelo para Transformar el Área de Gecekondu de Valle de Dikmen en Ankara. 176

6.1.3 Proyecto de Transformación Urbana de Nuevo Mamak, Ankara. 186

6.1.4 Proyecto de Transformación de Gecekondu del Área del Autopista-Aeropuerto de Ankara. 200

6.1.5 Transformación urbana: Un estudio de caso sobre Çukurambar, Ankara: 203

6.1.6 Proyecto de Regeneración Urbana de Portakal Çiçeği Vadisi (Valle Orange Blossom), Ankara: 207

6.1.9 Proyecto de Redesarrollo de Gecekondu de Başıbüyük, Estambul:.....220

6.1.10 Proyecto de Renovación Urbana en Tarlabaşi, Estambul:.....222

Capítulo VII. La intervención en los espacios urbanos tras las guerras. 229

7.1 Valoración de las políticas de intervención en ciudades del Próximo Oriente tras un conflicto (el caso de Líbano).....229

7.1.1 Los grandes proyectos de reconstrucción y renovación urbana tras el conflicto civil (1975 - 1990) y la guerra de 2006. 229

7.1.1.1 Los efectos del conflicto civil libanes (1975-1990) y los programas de recuperación y reconstrucción:..... 229

7.1.1.2 El proyecto SOLIDERE para la urbanización del distrito central de Beirut..... 229

7.1.1.3 El proyecto ELYSSAR para la planificación y el desarrollo de los suburbios sur de Beirut. 237

7.1.1.4 El proyecto WAAD 2006-2012 (el Proyecto del Área Haret Hreik)..... 244

7.1.1.5 Reconstrucción del campamento de refugiados Nahr el-Bared (CRNB). 251

7.2 La recuperación y la reconstrucción tras la guerra en Balcanes (Bosnia y Herzegovina). 261

7.2.1 El papel de la comunidad internacional y Banco Mundial en la reconstrucción de Bosnia y Herzegovina..... 262

7.2.1.1 El papel de la comunidad internacional y Banco Mundial en la coordinación de la ayuda. 262

7.2.1.2 El papel de la comunidad internacional y Banco Mundial en la estabilización, recuperación y reconstrucción de la economía. 264

7.2.1.3 El papel de la comunidad internacional y Banco Mundial en la reconstrucción de capital humano y social. 265

7.2.1.4 Desminado, grupos desplazados y refugiados. 267

Parte IV. Análisis del impacto del conflicto en Siria en general y en Alepo en particular; la situación de los barrios informales antes y durante el conflicto (el caso de Alepo). 270

Capítulo VIII. Los barrios informales en Siria antes del conflicto (el caso de Alepo) 270

8.1 El desarrollo de la vivienda informal en Siria. 270

8.2 Las razones de la aparición y consolidación de los barrios informales en Siria. 273

8.2.1 Conflictos políticos regionales:..... 273

8.2.2 Planificación no realista:..... 274

8.2.3 Economía estancada: 275

8.2.4 Problemas de gestión urbana: 276

8.2.5 Escasez de viviendas de interés social: 277

8.2.6 Disfuncionalidad del sistema legal:..... 278

8.3 El modelo de acceso a los suelos y viviendas informales: 279

8.3.1 La ocupación ilegal de suelos públicos y privados no urbanizables:..... 279

8.3.2 La subdivisión sin licencia de tierra (agrícola) periurbana y venderlas: 279

8.3.3 La densificación de los asentamientos existentes mediante la subdivisión de las propiedades y la adición de nuevos pisos en los edificios:..... 279

8.4 Tipologías de los barrios informales en Siria.....280

8.4.1 Morfológicas.....280

8.4.2 Tipologías.....282

8.5 Dimensión del fenómeno espacial y socioeconómico: 288

8.5.1 Características demográficas y sociales: 289

8.5.2 Características económicas y urbanas:.....292

8.5.3 Distribución geográfica:.....296

8.6 El caso de Alepo:.....307

8.6.1 Las peculiaridades socioeconómicas y urbanas de los barrios informales en Alepo....307

8.6.2 Análisis DAFO de las características de los barrios informales en la ciudad de Alepo: 318

Capítulo IX. El impacto del conflicto en Siria en general y en Alepo en particular. 324

9.1 El impacto del conflicto en Siria: 324

9.1.1 El impacto del conflicto en la gobernanza de Siria:.....324

9.1.2 El impacto del conflicto en la economía de Siria:.....326

9.1.3 El impacto social del conflicto:.....336

9.2 El caso de Alepo:.....344

9.2.1 Situación actual de seguridad y composición y características de la ciudad:.....344

9.2.2 Análisis de daños durante la guerra: 349

9.2.3 Funcionalidad socioeconómica y urbana. 363

9.2.4 Análisis del desplazamiento y el refugio.....370

9.2.6 Análisis de los barrios para Alepo: (figura 9.78).....377

Parte V. Propuestas para la recuperación y la reconstrucción en general y para la intervención en los espacios urbanos informales en particular (en Siria y Alepo), teniendo en cuenta las experiencias turcas de regeneración urbana, los modelos de intervención posguerra en el Oriente Medio (Líbano) y las Balcanes y las políticas de reconstrucción posguerra de los organismos internacionales). 379

Capítulo X. Propuestas para la recuperación y la reconstrucción posguerra en siria. 379

10.1. Posibles escenarios para terminar el conflicto en Siria.....379

10.2 Los principios de la visión futura para la reconstrucción en Siria. 380

10.3 Los pilares interconectados para la reconstrucción en Siria.....381

10.4 Principios estratégicos para las fases de la construcción de la paz y la construcción del estado sirio. 385

10.4.1 De construir la paz a construir instituciones estatales.....385

10.4.2 Fase de construcción de la paz.....385

10.4.3 Fase de construcción del estado.....386

10.5 Nexos de políticas alternativas para las fases de la construcción de la paz y la construcción del estado sirio 386

10.5.1 Nexo 1: Respuesta de emergencia, alivio y trabajo humanitario.....390

10.5.2 Nexo 2: Construcción de un marco legal y rehabilitación institucional. 405

10.5.3 Nexo 3: Reconciliación y Cohesión Social.....410

10.5.1 Nexo 5: Desarrollo y protección social y la calidad de vida.....430

10.5.6 Nexo 6: Gobernanza y reforma institucional.....435

10.5.7 Nexo 7: Políticas de desarrollo comprensivo. 438

10.5.8 Nexo 8: Desarrollo tecnológico y gestión de recursos naturales y recursos ambientales. 443

10.5.9 Nexo 9: Tecnologías de Información y Telecomunicaciones.....446

10.6 Los actores principales involucrados en el proceso de la recuperación y la reconstrucción en Siria. 450

10.7 Asegurar los recursos financieros para la reconstrucción en Siria. 456

10.7.1 Prioridades de desarrollo, modelo macroeconómico y mecanismos de intervención económica y financiera.....457

10.7.2 Financiación de la reconstrucción de viviendas posterior al conflicto en Siria.....461

Capítulo XI. Propuestas para la recuperación y la reconstrucción en Alepo 463

11.1 Propuestas para rehabilitación y reconstrucción de los barrios informales en la ciudad de Alepo.....463

11.1.1 La competencia entre las políticas urbanas antes de 2011.....463

11.1.1.1 Los asentamientos informales en Alepo: integración cercana..... 463

11.1.1.2 Entre la rehabilitación y la renovación de los asentamientos informales antes de 2011, dos enfoques competidos..... 463

11.1.2. El conflicto y la política urbana sobre los asentamientos informales.....467

11.1.2.1 El conflicto y la aceleración de la construcción informal..... 468

11.1.2.2 En el inicio del conflicto: cambio en las políticas urbanas hacia los asentamientos informales. 468

11.1.2.3 En medio de las hostilidades: la intervención en la ciudad como preparación para la reconstrucción y como un arma en la guerra: el proyecto de Marota City como el primer ejemplo de los proyectos de reconstrucción de los asentamientos informales en Siria:..... 469

11.1.3 Propuestas para la recuperación y la reconstrucción de la ciudad de Alepo posguerra enfocando en los barrios informales en particular.....481

11.1.3.1 La situación de seguridad, demográfica y movimientos de la población de Alepo post-conflicto:..... 481

11.1.3.2 Políticas de restauración y reconstrucción de Alepo: una respuesta basada en proyectos formulados al nivel gubernamental..... 485

11.1.3.2.1 El Plan de Respuesta de Emergencia (PRE)..... 486

11.1.3.2.2 El Plan Maestro revisado de 2018..... 491

11.1.3.2.3 El marco legal para la implementación de los planes de reconstrucción. 492

11.1.3.2.4 Las partes interesadas locales, nacionales e internacionales involucrados en la reconstrucción de la ciudad. 494

11.1.3.2.5 Asentamientos informales como sitios de desarrollo de bienes raíces (el caso de al-Haidariyya y Tal Al Zarazeer) y los obstáculos para el regreso de grupos de bajos ingresos. 496

11.1.4 Análisis de la funcionalidad urbana por barrio de los sectores de la ciudad de Alepo post-conflicto y propuestas para la recuperación de cada sector enfocando en los barrios informales. 503

11.1.4.1 Sector de economía..... 503

11.1.4.2 Sector de vivienda. 508

11.1.4.3 Sector de electricidad. 519

11.1.4.4 Sector de agua y saneamiento..... 522

11.1.4.5 Sector de gestión de residuos sólidos: 526

11.1.4.6 Sector de transporte: 529

11.1.4.7 Sector de educación. *532*

11.1.4.8 Sector de salud. *536*

11.1.4.9 Funcionalidad urbana por barrio: *539*

11.1.4.10 Riesgos y consideraciones del retorno: *545*

11.1.5 Sitios para vivienda temporal y futuro desarrollo de vivienda permanente en Alepo. *554*

11.1.6 Experiencia TOKI para intervenir en los barrios informales post-guerra en Alepo… *555*

11.1.7 Reconstrucción posguerra de los barrios informales (el área Tal Al Zarazeer como ejemplo). *557*

11.1.7.1 Situación del área informal Tal Al Zarazeer antes del conflicto. *557*

11.1.7.2 Situación del área informal Tal Al Zarazeer durante y después del conflicto. *561*

11.1.7.3 El proyecto de reconstrucción post-conflicto del área informal Tal Al Zarazeer. *565*

Capítulo XII. Conclusiones y propuestas 574

12.1 Propuestas para Siria en general: 574

12.1.1 Reconstrucción y Recuperación Económica. *574*

12.1.2 Gobernanza, Construcción de Instituciones y Democratización. *575*

12.1.3 Reconciliación y Cohesión Social. *576*

12.2 Conclusiones y recomendaciones para la ciudad de Alepo. 577

12.2.1 Conclusiones: *577*

12.2.2 Recomendaciones: *578*

12.2.3 Propuestas para restaurar el patrimonio en la Ciudad Antigua de Alepo: *579*

12.2.4 Propuestas para la actualización y la reconstrucción de los barrios informales en Alepo. *581*

Bibliografía 583

Anexos 609

Índice de figuras

Figura 1.1. Los temas de la investigación..... 2

Figura 1.2. El método de trabajo para esta tesis doctoral..... 9

Figura 1.3. Las etapas fundamentales de la investigación..... 10

Figura 1.4. El plan y las fases de la investigación..... 15

Figuras 2.1. Población urbana por región y nivel de urbanización 1995 – 2025..... 16

Figura 2.2. Tasa de cambio de población urbana (%)..... 17

Figura 2.3. Población urbana viviendo en los barrios informales en las regiones del Mundo..... 20

Figura 2.4. Porcentaje de la población urbana viviendo en barrios informales en las regiones del Mundo. 21

Figura 2.5. Grupos de los países dentro de las cuatro categorías de desempeño..... 27

Figura 2.6. Las políticas de intervención en los asentamientos informales..... 29

Figura 2.7. El ciclo de actualización de asentamiento informal..... 30

Figura 2.8.Ostáculos de actualización y regularización de los asentamientos informales..... 31

Figura 2.9. Línea de tiempo de los cambios en la ideología de la política y actualización/ mejora de los asentamientos informales en todo el mundo..... 32

Figura 2.10. Conceptos y procesos relacionados a la transformación urbana..... 33

Figura 2.11. El proceso de formalización de Asentamiento informal..... 34

Figura 2.12. La favela Rio das Pedras en Rio de Janeiro, Brasil, se encuentra próxima a un complejo de viviendas públicas más nuevo..... 35

Figura 2.13. Programa de actualización de Rio Janeiros- Barrio Favela..... 37

Figura 2.14. El aumento del conflicto civil..... 38

Figura 2.15. Mapa de Países alojando conflictos armados en 2016..... 40

Figura 2.16. El número total de conflictos y países en conflictos, 1992 – 2016..... 41

Figura 3.1. Tendencia de la población urbana en las sub-regiones árabes 1970-2050..... 51

Figura 3.2. El número y la proporción de la población urbana, viviendo en asentamientos informales, 1990-2014..... 53

Figura 3.3. Población urbana vive en asentamientos informales en los países de Mundo Árabe, 2005-2007 54

Figura 3.4. Población urbana vive en asentamientos informales en los países del Mundo Árabe, Turquía y Afganistán, 2014..... 55

Figura 3.5. Formación de Slums y asentamientos informales 58

Figura 3.6. Proporción de jóvenes (edades de 14 a 24 años) de la población total (%) 62

Figura 3.7. La rehabilitación urbana (antes y después), Hay Farhat Hashmi en Al Mahmoudia 75

Figura 3.8. Medina de Túnez después de la rehabilitación (Municipio de Túnez y la sociedad para la rehabilitación del casco antiguo de Túnez) 76

Figura 3.9. Instalación de infraestructuras y redes de servicios 78

Figura 3.10. PVSB complementario en Casa blanca 2012-2014 82

Figura 3.11. Demolición a gran escala de vivienda informal y las unidades del PVSB 84

Figura 3.12. Inversiones en mejora urbana por sector 1993-2004 (en millón LE) 85

Figura 3.13. Línea de tiempo de los cambios en la política de vivienda y las intervenciones de actualización/ mejora de los asentamientos informales en Egipto 86

Figura 3.14. Los programas de las intervenciones para actualización/ mejora de los asentamientos informales según su tipo en Egipto 87

Figura 3.15. Las tareas de la unidad especial para actualizar las áreas informales 88

Figura 3.16. Las áreas informales según su situación de eliminación 89

Figura 3.17. El marco general para elegir las prioridades de intervenir en un área informal 95

Figura 4.1. Las provincias con mayor inmigración y emigración por la tasa de migración neta en el período 2007-2008 105

Figura 4.2. Provincias de origen de PDI y las concentraciones de PDI 106

Figura 4.3. Plan de una casa gecekondu (plan suelo de casa de 2 habitaciones) 111

Figuras 4.4. Las viviendas gecekondus iniciales de uno o dos plantas y la ocupación gradual de tierras públicas + tierra en disputa 112

Figuras 4.5. Gecekondu en el proceso de transformación de apartamentos múltiples pisos 113

Figura 4.6. Algunos ejemplos de la falta de infraestructuras adecuadas, los servicios básicos y espacios libes en los barrios gecekondu 116

Figura 4.7 (a). El colapso de los edificios en Avcilar y mermara después del terremoto de 1999 118

Figura 4.7 (b). Vivienda temporal prefabricada después del terremoto de 1999 118

Figura 4.8. Cálculos del riesgo de desastres basados en factores geológicos, la densidad y la calidad de construcción 120

Figura. 4.9 Contaminación en los asentamientos gecekondu 120

Figura 4.10. Proceso de desarrollo de gecekondu 128

Figura 4.11. El Crecimiento de la población y la urbanización en Turquía, 1927-2010 129

Figura 4.12. Proporción de población urbana y de barrios informales en Turquia en comparación con otros los países asiáticos, 2001 130

Figura 4.13. Población viviendo en gecekondus como porcentaje de la población de la ciudad en 1960 131

Figura 4.14. El porcentaje alto (estimado) de viviendas gecekondus en ciudades turcas seleccionadas en 1995 131

Figura 4.15. Los asentamientos informales en Estambul en 1982 133

Figura 4.16. Asentamientos gecekondu en Estambul 134

Figura 5.1. Línea de tiempo para ilustrar procesos básicos de trasformación urbana dirigidos por el estado y los dirigidos el mercado 137

Figura 5.2. Implementación de Planes en Ankara 142

Figura 5.3. Plan de parcela de área de asentamiento informal 146

Figura 5.4. Mapa de subdivisión de tierras 146

Figura 5.5. Plan de mejora 147

Figura 5.6. Plan detallado de la formalización de barrios informales a través del proceso de Reajuste de Tierra (LR) 147

Figura 5.7. Poseso de Reajuste de Tierra (LR) 147

Figura 5.8. El marco operacional de Turquía, ejemplo de Estambul 153

Figura 5.9. Sistema Gubernamental Local 154

Figura 5.10. Leyes relacionadas basadas en sus enfoques 154

Figura 5.11. Modelos de entrega de vivienda 158

Figura 5.12. Vivienda TOKI en Ankara y Estambul, 2015 163

Figura 5.13 (a). Las renovaciones de las áreas de ocupantes ilegales 165

Figura 5.13 (b). Modelo TOKI para actualizar los asentamientos ilegales 166

Figura 5.14. Producción de vivienda en las tierras de TOKI para los grupos de ingresos bajos y medios 167

Figura 5.14. Ejemplos de renovación urbana por TOKI 168

Figura 5.15. Ejemplo de los proyectos proyectos con fines de lucro 168

Figura 6.1. Un Proyecto de Actualizar de Slum: Ejemplo de Erzincan- Çarsi Quarter 175

Figura 6.2. Localización del Valle en Ankara 176

Figura 6.3. Valle de Dikmen en 1989: Casas de Gecekondu rodeadas de patrón de vivienda autorizada 178

Figura 6.4. En 1991 se aprobó el proyecto del Valle de Dikmen y su infraestructura principal (a). El estudio de la subdivisión de la propiedad de la tierra (b) 184

Figura 6.5. Zonas de implementación del Proyecto Valle de Dikmen 184

Figura 6.6. La primera zona de implementación de Valle (4.095 viviendas): El comienzo de las obras (a); fuente: Malusardi, Occhipinti, 2003). El Parque de la Cultura rodeado por los edificios de viviendas sociales para los propietarios Gecekondu. Los edificios (bloques) de gran altura (Ayranci y Dikmen Gates) son las casas de lujo que están conectadas por el puente de la Cultura de Dikmen en 2003 (b) 185

Figura 6.7. Localización del Barrio Derbent en Ankara (a). Una visión desde el barrio de Derbent (b) 187

Figura 6.8. Visión del distrito de Derbent y el Área de Vivienda Colectiva Araplar- Eserkent del gran municipio de Ankara antes (a) y después (b) del proyecto de transformación urbana 187

Figura 6.9. Uso del Suelo de Ankara en 1970; la expansión de los gecekondus en la ciudad y en el área Mamak (a). Plan Maestro de Ankara de 1990 (b) 188

Figura 6.10. Propuesta para Áreas Residenciales en el Plan Maestro de 2023 189

Figura 6.11. Área del PTU de Nuevo Mamak en el Plan Maestro 2023 190

Figura 6.12. Los límites de los Barrios del PTU de Nuevo Mamak 190

Figura 6.13. Las Etapas y Características del PTU de Nuevo Mamak 191

Figura 6.14. Distribución del Estado de la Propiedad (a); y la Propiedad de la Tierra (ha) (b) en el PTU 191

Figura 6.15. Diseño pre-urbano (a), y el Plan de Desarrollo Aprobado (b) del PTU de Nuevo Mamak 192

Figura 6.16. Bloques de apartamentos de gran altura del Área de Vivienda Masa Araplar- Eserkent detrás de los gecekondus 193

Figura 6.17. El gecekondu que será demolido en futuro cercano 195

Figura 6.18. Primera etapa de construcción en el área de Derbent 196

Figura 6.19. Los "proyectos atractivos" en Mamak respectivamente: Centro de Comercio-Residencia de Şafaktepe (A), Centro de Comercio de Buques (B), Salón de bodas y Congresos (C) y Centro de Comercio de 41 pisos (D) 199

Figura 6.20. Área del Autopista- Aeropuerto antes de la transformación 202

Figura 6.21. Área del Autopista- Aeropuerto durante de la transformación 202

Figura 6.22. Área del Autopista- Aeropuerto después de la transformación 203

Figura 6.23. Localización de Çukurambar 203

Figura 6.24. El barrio Çukurambar con muchas viviendas gecekondu en 2000 (a), con pocas viviendas gecekondu en 2003 (b), y sin gecekondu en 2006 (c) 204

Figura 6.25. Visión de la transformación en Çukurambar en detalles 207

Figura 6.26. Localización de Portakal Çiçeği Vadisi 208

Figura 6.27. Los ocupantes ilegales en el Valle Çiçeği Portakal antes del proyecto -1993 (a). Tierras vacantes: de acuerdo con proyecto propuesto por Portaş (b) 208

Figura 6.28. Titularidades del área del proyecto (a). Distribución del beneficio del proyecto (b)..... 209

Figura 6.29. Una visión del área del proyecto 211

Figura 6.30. Localización de Küçükçekmece (a); Fuente: Korkmaz, 2013. Localizaciones de Ayazma, el Pueblo Olímpico, Ikitelli y TEM (b)..... 211

Figura 6.31. Ayazma antes de la transformación..... 216

Figura 6.32. Ayazma durante de la transformación 216

Figura 6.33. Ayazma después de la transformación 216

Figura 6.34. Los bloques de TOKI en Bezirganbahçe a los que fueron trasladados los residentes de Ayazma 217

Figura 6.35. Localización de Sulukule (a). Una vista de Sulukule desde lo alto de las murallas en mayo de 2008; muchas de las casas están ya demolidas (b)..... 218

Figura 6.36. Sulukule Antes y Después del PRU..... 219

Figura 6.37. Mapa de reubicación de familias Sulukule (n = 52) en mayo de 2008 220

Figura 6.38. Fronteras administrativas de Estambul y localización de Başıbüyük 221

Figura 6.39. Torres de TOKI en construcción, febrero de 2009..... 222

Figura 6.40. Localización de Tarlabaşı en el distrito de Beyoğlu 223

Figura 6.41. Localización de las intervenciones (a). Mapa de los edificios monumentales (b)..... 223

Figura 6.42. Situación actual (a) y visión aérea (b) del área del proyecto de renovación de Tarlabaşı. 224

Figura 6.43. La situación actual y el PRU previsto de Tarlabaşı..... 224

Figura 6.44. Movimiento de la población a las áreas periferia 227

Figura 6.45. Tarlabaşı bajo construcción 227

Figura 7.1. La línea verde y sitio de Solidere..... 230

Figura 7.2. El tamaño de destrucción en el centro histórico de Beirut..... 231

Figura 7.3 a. Las demoliciones de las viviendas en el centro de la ciudad (1983-2000) 231

Figura 7.3 b. Las demoliciones y conservaciones de edificios en el centro de Beirut 1996..... 231

Figura 7.4. Plan Maestro del Distrito Central de Beirut (DCB) (proyecto Solidere)..... 233

Figura 7.5. Fotos del centro de Beirut antes y después de reconstrucción..... 234

Figura 7.6. Áreas de tierra del proyecto de Solidere 235

Figura 7.7. Instalaciones y usos del proyecto de Solidere 235

Figura 7.8. La reconstrucción de Beirut: hacia nuevos conflictos? 236

Figura 7.9. El centro de la ciudad antes de la guerra y los edificios de gran altura después de la reconstrucción 237

Figura 7.10. Límites del proyecto Elyssar para la reconstrucción posguerra en Beirut (junto a los proyectos Solidere y Haret Hreik) 237

Figura 7.11. Las áreas regulares e irregulares dentro de la zona de intervención del proyecto de Elyssar 238

Figura 7.12. Los barrios irregulares dentro de la región Elyssar 239

Figura 7.13. El Plan Maestro de Elyssar 241

Figura 7.14. Las infraestructuras principales en el proyecto 241

Figura 7.15. Las grandes obras que se están llevando a cabo o están bajo los estudios en el perímetro del proyecto Elyssar en la década de 1990 243

Figura 7.16. Planificación urbana de barrios de vivienda social tras la reestructuración 243

Figura 7.17. Fotografía aérea que muestra el área antes y después de su destrucción 245

Figura 7.18. Las ubicaciones y grados de daño en Haret Hreik 245

Figura 7.19. La historia de los edificios y los períodos a los que pertenecen estos edificios 247

Figura 7.20. El análisis de usos del suelo en el área 247

Figura 7.21. El cambio en la iluminación en el área de intervención en diferentes épocas del año 248

Figura 7.22. Soluciones de iluminación que se han colocado y aparecen en los edificios en color amarillo 248

Figura 7.23. La distribución y clasificación nueva de las calles 249

Figura 7.24. Los espacios verdes desarrollados 249

Figura 7.25. Los tipos de aparcamientos que se han desarrollado, ya sea debajo de calles, plazas públicas o debajo de edificios 250

Figura 7.26. El rediseño de una calle 250

Figura 7.27. La red de espacios públicos y servicios públicos propuestos en la zona 251

Figura 7.28. El CNB antes y después de su destrucción 252

Figura 7.29. El diseño final fue el resultado de un proceso altamente participativo. Bajo el liderazgo de la Unidad de Diseño del Proyecto, se utilizaron una serie de mecanismos participativos que incluían consultas familiares individuales, talleres y jornadas de puertas abiertas 253

Figura 7.30. Viviendas temporales para los residentes y las actividades de alivio proporcionadas por UNRWA: las subvenciones de reactivación de negocios y la ayuda alimentaria..... 254

Figura 7.31. Paquetes de reconstrucción del campamento..... 256

Figura 7.32. (533,000 m3) de escombros fueron removidos de campo 257

Figura 7.33. Excavación arqueológica..... 258

Figura 7.34 a. El 2º paquete antes y después de la reconstrucción, con plan de circulación y espacios públicos 258

Figura 7.34 b. Diseños conceptuales del plan urbano 259

Figura 7.34 c. Diseño planificado del complejo de UNRWA..... 259

Figura 7.34 d. La reducción en la huella urbana de la pre-destrucción, y la compensación para esto llevado a cabo a través de la expansión vertical, han resultado en una acumulación interesante que es consistente con las áreas urbanas circundantes y los asentamientos costeros 259

Figura 7.35. Procesos de reconstrucción en el paquete 1 y 2..... 260

Figura 7.36 a. La reconstrucción ha involucrado ampliar el ancho promedio de la carretera en el campamento de 1 metro antes de la destrucción a entre 4,5 y 6 metros, facilitando una mayor ventilación y luz natural..... 260

Figura 7.36 b. Entre las mejoras urbanas del proyecto está la creación de espacios públicos abiertos 261

Figura 7.36 c. En un entorno de campamento donde el espacio público es limitado, las terrazas proporcionan un espacio privado al aire libre importante para las familias, y pueden utilizarse como un jardín o como un espacio para bodas, funerales y otras reuniones familiares 261

Figura 7.36 d. La construcción se ha hecho de una manera permitiendo que cada edificio se expanda verticalmente independientemente del edificio adyacente. Es una decisión consciente para permitir que las familias extiendan sus estructuras para acomodar los aumentos en el tamaño de la familia..... 261

Figura 7.37. Los efectos de la guerra en Bosnia y Herzegovina (BiH) 262

Figura 7.38. Préstamos del banco Mundial al B y H: total prestamo por sector desde 1991 (en US$ millones)..... 265

Figura 7.39. El puente viejo de Mostar antes y después de la reconstrucción..... 267

Figura 8.1. Mapa político de Siria 270

Figura 8.2. Las viviendas informales alcanzan la montaña de Qassioun en la ciudad de Damasco en una situación muy peligrosa 272

Figura 8.3. Asentamientos de Nahr al-Aish en Damasco arriba y Campo de Handerat e Alepo..... 281

Figura 8.4. Asentamientos informales en Alepo con locales de varios servicios..... 282

Figura 8.5. Asentamientos ilegales de los grupos de altos ingresos 283

Figura 8.6. Asentamientos ilegales seguros, de densidad media y baja de los grupos bajos ingresos.... 285

Figura 8.7. Asentamientos ilegales inseguros o peligrosos, de alta densidad de grupo bajo ingresos ... 286

Figura 8.8. Asentamientos ilegales mezclas en sus conceptos de seguridad (seguro e inseguro o peligroso) y en sus densidades (media y alta) ... 288

Figura 8.9. El número de la población (total-informal) y el porcentaje de la población (informal) 290

Figura 8.10. El número de la población (informal) ... 291

Figura 8.11. Trabajadores por sectores de las actividades económicas (total–informal) ... 292

Figura 8.12. Suministrar las redes de servicios (agua, electricidad) urgentemente sin bases técnicas y de seguridad ... 293

Figura 8.13. El efecto de la contaminación de aire en el barrio de Sheikh Seed con la fábrica de cemento en la ciudad de Alepo ... 295

Figura 8.14. El efecto de la contaminación medio ambiente en los barrios informales ... 296

Figura 8.15. Las provincias de Siria ... 297

Figura 8.16. Los asentamientos ilegales de Damasco ... 298

Figura 8.17. Los asentamientos ilegales de Homes ... 299

Figura 8.18. Los asentamientos ilegales de Latakia ... 300

Figura 8.19. Los asentamientos ilegales de Rakka ... 301

Figura 8.20. Los asentamientos ilegales de Hasaky ... 302

Figura 8.21. Los asentamientos ilegales de Hama ... 303

Figura 8.22. Los asentamientos ilegales de Deir Ez Zur ... 304

Figura 8.23. Los asentamientos ilegales de Sweida ... 305

Figura 8.24. Los asentamientos ilegales de Tartus ... 306

Figura 8.25. Los asentamientos ilegales de Daraa ... 307

Figura 8.26. Mapa del área de estudio ... 308

Figura 8.27. Plan director y usos del suelo de la ciudad de Alepo 2004 ... 309

Figura 8.28 a. Plan director de la ciudad de Alepo 2010 (con las 22 áreas informales en color rojo) ... 310

Figura 28 b. Ocupación del suelo y repatriación de funciones en el nuevo plan de la ciudad de Alepo 310

Figura 28 c. Zona industrial de Sheikh Najjar en el noreste de la ciudad de Alepo, con una superficie de 4285 hectárea, fue finalmente restada del territorio municipal: es objeto de un estatus especial ... 311

Figura 8.29. Los barrios informales de Alepo 2009 ... 312

Figura 8.30. La imagen de Google Earth de los barrios informales de Alepo 2012 ... 312

Figura 31a. Densidad de población en la ciudad (antes de la crisis, persona/ha) 313

Figura 8.31b. Densidad de población de los barrios informales en Alepo 314

Figura 8.32. Los barrios de modelo de edificios altos (5-6 plantas) 314

Figura 8.33. Los barrios de baja densidad de modelo de casas (1-2 pisos) 315

Figura 8.34. Evaluación del número de población total-informal (2004-2025) 316

Figura 8.35. Los centros actuales y necesarios de salud 316

Figura 8.36. Evaluación de las zonas verdes en los diferentes barrios 317

Figura 8.37-a. Distribución de los Hospitales. Figura (8.37-b): Distribución de los Parques..... 318

Figura 8.37-c. Distribución de las Escuelas secundarias Figura (8.37-d): Distribución de los Hoteles . 318

Figura 9.1. Mapas de cambio de áreas de control en Siria entre 2015, 2017 y la actualidad: se observa que el área de control de ISIS aumentó (2015) y luego ha ido disminuyendo (2017) hasta casi desaparecer en la (2019) 326

Figura 9.2. Tasa anual de la disminución del PIB por el conflicto 328

Figura 9.3. El PIB proyectado de acurdo con los planes anteriores al conflicto y el PIB real durante el conflicto (mil millones de dólares) 329

Figura 9.4. Pérdidas de capital físico, 2011-2015 (Porcentaje, mil millones de dólares)..... 330

Figura 9.5. Tasa de disminución del PIB en algunos sectores durante el periodo (2011-2015)..... 330

Figura 9.6. Número de residencias dañadas 2013-2014 331

Figura 9.7. La densidad de daño y el impacto en stocks de vivienda en las ciudades sirias 331

Figura 9.8 (a). El índice de daños de infraestructura por gobernación; (b) Daño estimado (US$ millón), Alepo 332

Figura 9.9. Distribución de daños de stock de viviendas por provincias, 2013..... 333

Figura 9.10. Sitios culturales importantes destruidos o severamente dañados 334

Figura 9.11. La destrucción de los monumentos culturales de Palmira (Baal-Shamin, Arco de Triunfo, templo de Bel) por Daesh (A, B y C); Orquestra rusa después de que el ejército sirio liberó la ciudad de Daesh (D) 334

Figura 9.12. Los gastos, ingresos y déficit fiscal (mil millones de Libras Sirias) 336

Figura 9.13. Número de PDI según las provincias sirias en 2015 338

Figura 9.14. Campamento de refugiados Za'atari en Jordania (a y b); campamentos de PDI en Idlib en el norte de Siria (c); refugiados cruzando las fronteras de la UE (d) 338

Figura 9.15 a. Número de población total y dentro de Siria en 2019..... 339

Figura 9.15 b. Número de refugiados en los países vecinos de Siria hasta marzo de 2019 339

Figura 9.16. Número de PDI y refugiados en los países del mundo 340

Figura 9.17. Tasa del paro antes y durante el conflicto 340

Figura 9.18. Tasa de pobreza 341

Figura 9.19. Categoría y número de personas en necesidad en Siria, 2019 342

Figura 9.20. Tasa de matrícula en la educación 342

Figura 9.21. Hospitales operacionales públicos y privados, 2015 343

Figura 9.22. Acceso a agua potable y saneamiento mejorado por gobernación, 2013 343

Figura 9.23. Áreas de control en la ciudad de Alepo hasta finales de 2016 344

Figura 9.24. Mapa de situación de seguridad en la provincia de Alepo hasta 2019 345

Figura 9.25. Población y desplazamiento en la ciudad de Alepo, noviembre, 2013 345

Figura 9.26. Población y desplazamiento en la ciudad de Alepo noviembre, 2013 346

Figura 9.27. Situación de población en la ciudad de Alepo (estimaciones de 2017) 346

Figura 9.28. Número de unidades de vivienda 2011-2014 347

Figura 9.29. Tipología de edificios residenciales 347

Figura 9.30. Distribución de propietarios por tipo de propiedad 348

Figura 9.31. Composición urbana de la ciudad 349

Figura 9.32. Usos del suelo en la ciudad de Alepo 349

Figura 9.33. Análisis de daños por barrio en 2014 350

Figura 9.34. Barrios por nivel de daño en 2014 350

Figura 9.35. Densidad de daño en la ciudad de Alepo, 2016 351

Figura 9.36. Densidad de daños en Alepo, 18 diciembre, 2016 351

Figura 9.37. La densidad de destrucción en Alepo 352

Figura 9.38. Uso del suelo Vs. nivel de daño 353

Figura 9.39. Evaluación de daño según los usos del suelo, 2015 354

Figura 9.40. El porcentaje de daño de vivienda por barrio en la ciudad de Alepo, 19 diciembre, 2016 355

Figura 9.41. Evaluación de daños de vivienda, 18 de septiembre de 2016 en Alepo 355

Figura 9.42. Número de edificios dañados clasificados dentro de cada categoría, septiembre, 2016 356

Figura 9.43. Distribución de daño grave por uso de suelo 356

Figura 9.44. Número de edificios dañados o destruidos por hectárea, por barrio, septiembre, 2016 ... 357

Figura 4.45. Población afectada por nivel de daño de vivienda (para la población total de la ciudad). 358

Figura 4.46. Evaluación de daños a nivel de los edificios en la Ciudad Vieja de Alepo 358

Figura 9.47. Mapas de destrucción de la ciudad antigua de Alepo (2013-2017)..... 359

Figura 9.48. Vista aérea del área Saba Bahrat (ciudadela de Alepo) antes (2012) y después (2014) de la destrucción..... 359

Figura 9.49. Vista aérea del área Farafra antes (2012) y después (2014) de la destrucción 359

Figura 4.50. Puntos de daño detectados por el satélite en la Ciudad Vieja de Alepo, junio de 2015 360

Figura 4.51. Puntos de daño detectados por el satélite en la zona central de Alepo, septiembre de 2016 360

Figura 9.52. Evaluación de daños a nivel de la parte central de la Ciudad Vieja de Alepo (Ciudadela de Alepo y área de Al-Madineh), 2015 361

Figura 9.53. Incendio arrasó el souk antiguo (mercado medieval cubierto) después de los enfrentamientos en 2012 361

Figura 9.54. La Gran Mezquita de Alepo (Mezquita de Umayyad) antes y después de la destrucción, 2013 362

Figura 9.55. Sitios de patrimonio dañados (Ciudad Antigua, Ciudadela de Alepo y Hotel de Carlton)362

Figura 9.56. La destrucción de la ciudad antigua de Alepo 363

Figura 9.57. Nivel actual de funcionalidad, 2014 364

Figura 9.58. Clasificación de barrio por funcionalidad urbana..... 364

Figura 9.59. Los precios al consumidor de los productos alimenticios 365

Figura 9.60. Sectores actuales de empleo 366

Figura 9.61. Operaciones de las instalaciones escolares 367

Figura 9.62. Estado operacional de los establecimientos de salud públicos 367

Figura 9.63. Niños esperando su turno para obtener agua 368

Figura 9.64. Recolección de residuos sólidos 369

Figura 9.65. Disminución en operaciones del sitio industrial Sheikh Najjar..... 369

Figura 9.66. Áreas industriales esenciales 370

Figura 9.67. Proporciones de población en temas de desplazamiento, final de 2013 371

Figura 9.68. Estimaciones de población actual en Alepo, final de 2013 371

Figura 9.69. Cambios de población estimada en Alepo, final de 2013..... 371

Figura 9.70. Desplazamiento de población de la ciudad de Alepo dentro del contexto de la gobernación de Alepo, 2014 372

Figuras 9.71. Análisis de refugio y desplazamiento en el nivel del barrio 373

Figura 9.72. Áreas de control en Alepo (noviembre, 2015 - diciembre, 2016) 374

Figura 9.73. Residentes han sido desplazados del este de Alepo 375

Figura 9.74. Tipos de refugio de PDI predominantes por barrio 376

Figura 9.75. Distribución de las PDI por tipo de refugio 376

Figura 9.76. Punto de cruce de Bustan Al Qasr, verano de 2013, un día después de permitir la transportación de alimentos del lado este al oeste tras pocos días de asedio 377

Figura 9.77. El surgimiento de mercados abiertos en zonas residenciales 377

Figura 9.78. Análisis de barrios de Alepo durante el conflicto 378

Figura 10.1. Los pilares interconectados para la reconstrucción en Siria 383

Figura 10.2. La estructura funcional del programa de reconstrucción en Siria 384

Figura 10.3. Los Nexos de Políticas Alternativas para las fases de la construcción de la paz y la construcción del estado sirio 388

Figura 10.4. Los Nexos de Políticas Alternativas para las fases de la construcción de la paz y la construcción del estado sirio 389

Figura 10.5. Nexo 1: Respuesta de emergencia, alivio y trabajo humanitario 405

Figura 10.6. Reforma institucional 407

Figura 10.7. Nexo 2: Construcción de un marco legal y rehabilitación institucional 410

Figura 10.8. Líneas principales para implementar el proceso de la justicia transicional integral 412

Figura 10.9. Nexo 3: Reconciliación y Cohesión Social 414

Figura 10.10. Nexo 4: Rehabilitación de infraestructura física y social 415

Figura. 10. 11. Marco de recuperación y reconstrucción urbano en Siria 418

Figura 10.12. Hogares y viviendas ocupadas por gobernación en 2004 419

Figura 10.13. Suministro de tierra preparada para el desarrollo de vivienda vs. demanda entre los años 1963-2010 (m2) 420

Figura 10.14. Demanda y construcción efectiva de vivienda en Siria 420

Figura 10.15. Restauración del mercado antiguo de Homs 421

Figura 10.16 a. Demolición del área informal Wadi Al Joz en la ciudad de Hama; en 11/2012, 7/2013, 8/2013 y 3/2019 respectivamente 422

Figura. 10.16 b. Demolición del área informal Masha'a al-Arba'een en Hama; en 7/2012, 10/2013 y 2017, respectivamente. El área fue arrasada por las autoridades bajo el contexto de su violencia del Plan Maestro y los códigos de construcción, y en 2017, el gobierno empezó la reconstrucción del área implementando infraestructura nueva..... 422

Figura 10.17. Todos tipos de propiedad y el catastro sirio..... 424

Figura 10.18. Esfuerzos legislativos experimentados antes y durante conflicto en Siria..... 424

Figura 10.19. Nexo 5: Desarrollo y protección social y la calidad de vida..... 434

Figura 10.20. Nexo 6: Gobernanza y reforma institucional..... 437

Figura 10.21. Nexo 7: Políticas de desarrollo comprensivo..... 443

Figura 10.22. Nexo 8: Desarrollo tecnológico y gestión de recursos naturales y recursos ambientales 446

Figura 10.23. Nexo 9: Tecnologías de Información y Telecomunicaciones..... 450

Figura 11.1. Proyectos de desarrollo en la ciudad de Alepo antes del conflicto..... 467

Figura 11.2. Línea de tiempo muestreando las fases de documentación e implementación en Marota City desde 2012 hasta 2019..... 475

Figura 11.3. La Ciudad de Marota es reclamada por el gobierno sirio como el primer proyecto de reconstrucción posguerra en Siria para abordar la informalidad e introducir el lujo y la planificación de alta tecnología en las ciudades sirias..... 476

Figura 11.4. El plan maestro del proyecto de Marota City en Damasco (como el primer ejemplo de los proyectos de reconstrucción posguerra en Siria)..... 477

Figura 11.5. (A) la demolición de los barrios informales en el área del proyecto según el decreto núm.40 de 2012; Fuente: Hanna, Harastani, 2019. (B) las obras de construcción, (C, D, E, F y G) Diseños de algunos edificios aprobados por la Comisión Técnica del proyecto..... 478

Figura 11.6. Severidad del daño, por barrio en la ciudad de Alepo..... 482

Figura 11.7. Barrios y características socia-económicas en Alepo 2008..... 483

Figura 11.8. Último mapa de la situación de seguridad en la provincia de Alepo..... 483

Figura 11.9 (A). Estimaciones de población y PDI en Alepo (2010 – 2019)..... 484

Figura 11.9 (B). Relación Residente, IDP y retornados en 2019..... 484

Figura 11.9 (C). Cambio de tamaño de población y densidad de población en Alepo (2009 - 2019)..... 485

Figura 11.10. El PRE adoptado por el ayuntamiento de Alepo..... 487

Figura 11. 11. La remoción de escombros y la clasificación de las piedras en la ciudad vieja (A, B y C), la restauración de los mercados antiguos (D)..... 488

Figura 11.12. La eliminación y el reciclaje de escombros para su reutilización..... 489

Figura 11. 13. Proyecto de reparación de Souk al-Hal..... 489

Figuras 11. 14 (A). Los trabajos de restauración de los parques públicos después de la guerra 490

Figuras 11. 14 (B). Los trabajos de restauración de estaciones de bomberos, plazas y calles después de la guerra..... 490

Figura 11.15. El Plan Maestro revisado de 2018 493

Figura 11.16. Las partes interesadas locales, nacionales e internacionales involucrados en la reconstrucción de la ciudad..... 495

Figuras 11.17. El área informal al-Haidariyya antes del proyecto de reconstrucción; (A) foto aérea, (B) plan de bienes raíces y (C) plan detallado del área 499

Figura 11.18. El proyecto de reconstrucción de al-Haidariyya, fase 1; restaurando la infraestructura y las carreteras y los ejes principales en el área 500

Figura 11.19 (A). El plan de la primera fase del proyecto de al-Haidariyya 501

Figura 11.19 (B). Las obras de infraestructuras en la primera fase del proyecto de al-Haidariyya 501

Figura 11.20. El área informal al-Haidariyya área en 2011; sus viviendas consisten en uno o dos pisos 502

Figura 11.21. Eliminación de escombros en Tal Al Zarazeer 503

Figura 11.22. Fuerza laboral de Alepo por sector económico (pre-conflicto)..... 507

Figura 11.23. Severidad del daño por uso de tierra en la ciudad de Alepo (ha y % del total) 507

Figura 11.24. Instalaciones de la ciudad de Alepo y del mercado regional: mercados, panaderías e instalaciones de almacenamiento y niveles de daños..... 508

Figura 11.25. Superávit/déficit de oferta de vivienda por barrio en la ciudad de Alepo 515

Figura 11.26. El plan de la priorización de la recuperación urbana. Sugiere que las áreas occidentales de la ciudad serán priorizadas para mejoras 516

Figura 11.27. Índice de seguridad y riesgo de VTP en los barrios de Alepo..... 519

Figura 11.28. Activos de energía eléctrica en la ciudad de Alepo, funcionalidad de la red eléctrica y suministro diario de electricidad (enero de 2019) 522

Figura 11.29. Red pública de agua (funcionalidad y suministro diario de agua) en la ciudad de Alepo (enero de 2019) 525

Figura 11.30. Funcionalidad del sistema de agua. Instalaciones, suministro diario, análisis de daños y dependencia de los servicios de camiones 525

Figura 11.31. Reservorio de agua comunitario en el barrio de Sha'aar 526

Figura 11.32. Actividades de recolección de residuos sólidos en la ciudad de Alepo 529

Figura 11.33. Iniciativa del PNUD sobre el mantenimiento de contenedores de basura y equipos de eliminación de desechos sólidos en Alepo post-conflicto..... 529

Figura 11.34. Buldócer quitando los escombros del daño en la antigua ciudad de Alepo 529

Figura 11.35. Infraestructura de transporte en Alepo 532

Figura 11.36. Funcionalidad de instalaciones de educación por barrio 535

Figura. 11.37. Déficit de capacidad escolar, (capacidad escolar total cuando operando a doble turnos (tanto pre-conflicto y actual)) 535

Figura 11.38. Déficit nominal de instalaciones educativas por barrio 536

Figura 11.39. Distribución de grupos de población vulnerable en salud y la situación de infraestructura de salud 539

Mapa 11.40 (A) Índice de Funcionalidad Urbana de Servicios de barrios 540

Figura 11.40 (B) Porcentaje de funcionalidad por sector y barrio 541

Figura 11.40 (C) Funcionalidad de todos los sectores por área y por la ciudad entera (durante (agosto 2016) y después (enero 2019) del conflicto 541

Figura 11.41. Índice de población 542

Figura 11.42. La respuesta de recuperación de Alepo 542

Figura 11.43. Recuperación de la ciudad de Alepo por número de proyectos 545

Figura 11.44. Riesgos que impiden la recuperación de la ciudad de Alepo 548

Figura 11.45. Limitaciones y condiciones del retorno 550

Figura 11.46. Directrices para la recuperación a corto y mediano plazo 553

Figura 11.47. Terrenos no desarrollados en el sureste de Alepo para vivienda temporal y futuro desarrollo de vivienda permanente. Además de dos sitios vacíos ubicados cerca de la ciudad antigua pueden ser desarrollados para vivienda temporal 554

Figura 11.48. Ejemplos de modelos de "viviendas temporales de emergencia" de superfice de 24 m2 desñadas por organizaciones humanitarias en los campamentos en el Norte de Idlib que puedan servir como modelos de refugios temporales en Alepo 555

Figura 11.49. Ubicación del área Tal Al Zarazeer en la ciudad de Alepo 558

Figura. 11.50. Mapa topográfico (izquierda) y mapa de situación de propiedad (derecha) del área de Tal Al Zarazeer 559

Figura 11.51. Plan Organizacional detallado actual para el área Tal Al Zarazeer 560

Figuras 11.52. Condición de bolsas de pobreza dentro de Tal Al Zarazeer, (a y b) las condiciones generales de las casas y las calles, (c) la calidad de la red de agua, (d) el cableado eléctrico ilegal, (e) las malas condiciones de las calles, cables eléctricos se podían ver en el suelo en el lado izquierdo de la calle, y (f) baches alcantarillado descubiertas 561

Figura 11.53 (a). El porcentaje de daño de vivienda por barrio (Tal Al-Zarazeer), 19 diciembre, 2016 562

Figura 11.53 (b). Número de edificios dañados o destruidos por hectárea, por barrio, 18 septiembre, 2016 562

Figura 11.53 (c). Evaluación de daños de vivienda a 18 de septiembre de 2016 en el área Tal Al-Zarazeer 563

Figura 11.53 (d). Evaluación de daño en el área Tal Al-Zarazeer, 2015 564

Figuras 11.54. El nivel alto de daño en el área, 2019 564

Figura 11.55. Cambio de población en el área informal Tal Al Zarazeer (2009 - 2019) 564

Figura 11.56. Pocas personas que han regresado después del conflicto, 2019 565

Figura 11.57. Establecer centros atractivos de ocio y zonas verdes a ambos lados del rio Quweiq 567

Figura 11.58. Plan de bienes raíces en el área Tal Al Zarazeer 568

Figura 11.59. Plan de uso del suelo detallado propuesto para el área Tal Al Zarazeer 569

Figura 11.60. Plan Organizacional detallado propuesto para el área Tal Al Zarazeer 570

Figura 11.61. Una imagen detallada propuesta que muestra la conexión de los edificios con pasillos peatonales y los estacionamientos en el área Tal Al Zarazeer: conectando edificios con corredores peatonales y estacionamientos y sitios parar contenedores de recolección de basura 571

Figura 11.62. Tipos de caminos en el área 571

Figura 11.63. Primer modelo de vivienda (plan de dos unidades residenciales) 572

Figura 11.64. Segundo modelo de vivienda (plan de tres unidades residenciales) 573

Figura 11.65. Tercer modelo de vivienda (plan de cuatro unidades residenciales) 573

Figura 12.1. Propuestas para la reconstrucción y la restauración de los edificios históricos en la Ciudad Antigua de Alepo 581

Índice de Tablas

Tabla 2.1. Población urbana por región 1995 – 2025 16

Tabla 2.2. Tasa de cambio de población urbana (%) 17

Tabla 2.3. Población urbana viviendo en los barrios informales en las regiones del Mundo 19

Tabla 2.4. Porcentaje de la población urbana viviendo en barrios informales en las regiones del Mundo 20

Tabla 2.5. Indicadores y umbrales para la definición de los hogares de barrios marginales 23

Tabla 2.6. Etapas de Preparación del Proyecto Favela-Barrio 36

Tabla 2.7. Comparación entre cuatro conflictos civiles 39

Tabla 2.8. Distribución geográfica de los conflictos armados en 2016 41

Tabla 3.1. Sub-regiones árabes y las clasificaciones de los países 50

Tabla 3.2. Población total y urbana en la región en 2010-2050 51

Tabla 3.3. Evaluación del número y el porcentaje de la población urbana y la población urbana viviendo en los barrios informales en la región Norte de África y Oeste de Asia 1990-2014 52

Tabla 3.4. Población urbana vive en asentamientos informales en los países del Mundo Árabe, Turquía y Afganistán, 1990-2014 55

Tabla 3.5. Tasa del paro general y entre los jóvenes en 2008 62

Tabla 3.6. La aparición, el tamaño y la distribución geográfica del fenómeno de la vivienda informal en los países árabes. 71

Tabla 3.7. Los proyectos de las agencias mundiales en Túnez 77

Tabla 3.8 resumiendo las políticas para afrontar de los barrios informales y la pobreza en Marruecos 80

Tabla 3.9. La situación de las áreas informales 88

Tabla 3.10. La situación de la planificación de las áreas informales 89

Tabla 3.11. El plan para tarar las áreas informales. 90

Tabla 3.12. Algunos ejemplos de los trabajos de la provincia de El Gran Cairo 94

Tabla 3.13. Criterios para elegir la estrategia de intervención adecuada según el tipo de cada área informal 95

Tabla 3.14. El método del desarrollo sostenible participativo con la comunidad local para la planificación de las áreas informales en (Arab y Azbit Al Waldi - Al Mahsara - Munshaat Al Naseer y Boulaq el Dakrour) 96

Tabla 3.15. Las Ciudades Nuevas numerosas en el desierto 97

Tabla 3.16. Actividades de rehabitación financiada por los donantes en curso y en proyectos de Gran Cario 98

Tabla 3.17. Experiencias de algunos países árabes en la regularización y actualización de los barrios informales. 101

Tabla 4.1. Crecimiento anualmente de población total y las tasas de las áreas rurales y urbanas y su proporción de la población total 103

Tabla 4.2. Migración en Turquía - la inmigración, la emigración, la migración neta y la tasa de migración neta por región – estadísticas de 2000 105

Tabla 4.3. Las provincias con mayor inmigración, emigración y la tasa de migración neta, 2008 Fuente: Elliott, 2010..... 105

Tabla 4.4. Población urbana y la urbanización en Turquía, 1990-2030..... 129

Tabla 4.5. Número grande de gecekondus en las ciudades principales en 1960 130

Tabla 4.6. El porcentaje alto (estimado) de viviendas gecekondus en ciudades turcas seleccionadas en 1995 131

Tabla 4.7. Tasa de urbanización y el número de ocupaciones ilegales en los últimos años en Turquía 132

Tabla 4.8. La situación de Turquía con respecto a su categoría de desempeño para mejorar los barrios marginales 132

Tabla 4.9. Población de barrios informales, 1990-2014..... 133

Tabla 5.1. Transformación y características históricas más importantes de las variables del cambio . 138

Tabla 5.2. Total áreas de gecekondu y planes de mejora por distritos en Ankara..... 141

Tabla 5.3. El marco y los órganos responsables para la legislación, regulación y financiación de los mercados de vivienda formal e informal..... 157

Tabla 5.4. La distribución de permisos de construcción de viviendas..... 158

Tabla 5.5. Instalaciones sociales construidas por TOKI (2003 a 2012) 160

Tabla 5.6. Producción de Proyectos de TOKI 161

Tabla 5.7. Implementación de proyectos TOKI (2003 a 2012)..... 162

Tabla 5.8. La producción de vivienda financialmente asistida por institutos públicos..... 169

Tabla 5.9. Las asociaciones de TOKI 170

Tabla 6.1. El número de titulares de derechos y casas gecekondu en la primera parte del proyecto en 1993 177

Tabla 6.2. Los actores urbanos que participan en los procesos de desarrollo urbano en general y en el PTU del Valle de Dikmen en particular..... 178

Tabla 6.3. Cambios en el área de superficie, el número de viviendas y la densidad en las fases próximas 185

Tabla 6.4. Patrón de propiedad en zonas de implementación primera y segunda en 2002 185

Tabla 6.5. Los números adquiridos dentro del proyecto en la fecha de 25 de octubre de 2010 196

Tabla 6.6. Las regulaciones legales cronológicas y los procesos de PTUs en general y en el PTU de Nuevo Mamak 199

Tabla 6.7. Provisiones del estado de tenencia y los servicios para los residentes Ayazma en 2004..... 213

Tabla 6.8. Gastos mensuales de residentes en Bezirganbahçe en 2009..... 217

Tabla 7.1. Áreas de tierra del proyecto de Solidere 234

Tabla 7.2. Instalaciones y usos del proyecto de Solidere 235

Tabla 7.3. Tipos de usos del suelo en el proyecto Elyssar 240

Tabla 7.4. El desarrollo de las 4 fases del programa Elyssar 242

Tabla 7.5. Datos del proyecto 254

Tabla 8.1. Trabajadores por sectores de las actividades económicas en los barrios informales 292

Tabla 8.2. Evaluación del número de la población de los barrios informales 315

Tabla 8.3. Evaluación de las zonas verdes en los diferentes barrios..... 317

Tablas 8.4. Análisis DAFO de las características deferentes de los barrios informales en la ciudad de Alepo 323

Tabla 9.1. Pérdidas económicas totales en millones de dólares estadounidenses (a precios corrientes) 328

Tabla 9.2. Pérdidas de capital físico, 2011-2015 (Porcentaje, mil millones de dólares) 330

Tabla 9.3. Distribución de daños de stock de viviendas por provincias, 2013-2014..... 332

Tabla 9.5. Los gastos e ingresos públicos y déficit fiscal (mil millones de Libras Sirias (LS) 335

Tabla 9.6. Situación de población en la ciudad de Alepo (estimaciones de 2017)..... 346

Tabla 10.1. Componentes del marco institucional propuesto 408

Tabla 10.2. Las áreas de los proyectos financiados por PNUD en Siria y los países vecinos..... 454

Tabla 10.3. Apoyo de donantes para la respuesta de refugiados de Turquia 455

Tabla 10.4. Ventajas y desventajas de varias opciones de financiación de reconstrucción de viviendas post-conflicto 456

Tabla 11.1. Plan de respuesta de emergencias adoptado por el Ayuntamiento de Alepo 486

Tabla 11.2. Las etapas en el desarrollo y la planificación urbana 492

Tabla 11.3. Empresas de desarrollo de bienes raíces en Alepo 498

Tabla 11.4. Los detalles del proyecto..... 500

Tabla 11.5. Número de barrios por sector por gravedad de la necesidad..... 540

Tabla 11.6. Barrios priorizados a lo largo de la respuesta de recuperación de Alepo 543

Tabla 11.7. Las intervenciones de las organizaciones internacionales en la ciudad..... 545

Tabla 11.8. Las cifras de la población en el área de estudio..... 559

Tabla 11.9. Los tres modelos de unidades residenciales y los costos en dólares en el área del proyecto572

Introducción

Durante las últimas décadas, los cambios globales observados en los sistemas económicos y gubernamentales, en las estructuras institucionales, en la naturaleza de la sociedad civil y en las características y escala de los desafíos ambientales han tenido impactos muy profundos en los procesos de urbanización y de crecimiento urbano, así como en la dinámica socio-espacial de los asentamientos urbanos. La transición urbana global ocurrida en las últimas tres décadas ha sido fantástica. Mientras que durante el periodo de 1950–1975, el crecimiento de población se dividió entre áreas urbanas y rurales del mundo, en el periodo posterior hubo un desequilibro dramático a favor del crecimiento urbano. En 2008, por primera vez en la historia, más de la mitad de la población mundial estaba viviendo en áreas urbanas y se estima que antes del 2050 este porcentaje alcanzará el 70%. En las próximas décadas la creciente urbanización será principalmente absorbida por las ciudades de los países en vía de desarrollo. Se estima que para el 2030 el 80% de la población urbana mundial, estará concentrada en ciudades de Asia, África y América Latina. Estas cifras demuestran contundentemente cómo la urbanización es un proceso irreversible, y cómo la ciudad se ha convertido un tema prioritario en la agenda política internacional.

Si bien una mayor tasa de urbanización implica contar con economías más estables, mayor competitividad, generación de empleo e instituciones más fuertes. Hay también que tener en cuenta que la expansión física de las áreas urbanas ya sea por la metropolitanización, la periurbanización o por el crecimiento urbano descontrolado plantea un gran reto para la planificación maestra y del urbanismo modernista en todo el mundo. En consecuencia, el proceso de urbanización está necesariamente vinculado a una creciente demanda de suelo, servicios públicos, vivienda e infraestructura, todos son elementos que ponen una presión fuerte sobre las instituciones públicas locales y nacionales. Es por esta razón, y por la incapacidad continua de los gobiernos de los países en vía de desarrollo de cumplir con esta demanda y garantizar a todos ciudadanos lo que se define como *el derecho a la ciudad*, que desde los años cincuenta del siglo pasado, ha aparecido una forma alternativa, espontánea, de hacer ciudad, asociada a la producción de asentamientos de tipo informal (ONU-Hábitat, 2009; Restrepo, Orsini, 2010; Fernandes, 2011).

Este tipo de asentamientos, distinguidos de acuerdo al país de procedencia con nombres como slums, tugurios, Al ashuayyat (barrios informales), villas miserias, favelas, barrios de chabolas, gecekondu (viviendas construidas durante una noche), asentamientos informales, etc., representa hoy un elemento común de nuestras ciudades, si se piensa que en el mundo uno de cada tres habitantes reside actualmente en asentamientos de tipo informal. Estos últimos marginados y en gran medida privados de sus derechos, si bien por un lado buscan solucionar a través de mecanismos de auto-gestión y auto-construcción el problema de accesibilidad a la vivienda en la ciudad, presentan por su proceso formativo unos graves desequilibrios de carácter físico, ambiental y social que inciden dramáticamente en la calidad de vida de sus habitantes. Conduciendo a la formación de la urbanización de la pobreza generando diferencias en la ciudad entre los espacios centrales o desarrollados y planificados; edificios grandes, actividades económicas, y sistemas públicos de servicios necesarios y espacios periféricos o en vía de desarrollo; la infraestructura inadecuada, falta de seguridad: crimen y violencia, son muchos los casos que testimonian cómo en estos sectores se concentran y proliferan grupos armados ilegales, como consecuencia del alto grado de inequidad social y la capacidad limitada de gobernabilidad para planificación de la

proliferación de la informalidad en estas áreas periurbanas (UN Habitat, 2003; 2008; Musa, 2010; Fernandes, 2011).

De acuerdo a la definición de ONU-Hábitat (2003) un asentamiento informal se caracteriza por presentar una o más de las siguientes condiciones: hacinamiento crítico, estado precario de la vivienda (en relación a su estructura física y a su entorno), carecer de servicios públicos esenciales e ilegalidad de la tenencia. Estas condiciones, no obstante dimensionan el grado de informalidad de un asentamiento, se limitan a clasificar el problema desde una perspectiva física y legal, dejando por fuera la dimensión socioeconómica, a pesar de su importancia para una interpretación integral del fenómeno (UN-Habitat, 2003; Echeverri; Orsini, 2010; Clerc, 2014).

Es claro que existe relación directa entre informalidad y pobreza, donde ambas terminan siendo causa y efecto la una de la otra. En este contexto, la urbanización en los países en desarrollo tiene lugar entre niveles cada vez mayores de pobreza urbana, de la que una de sus manifestaciones espaciales es la proliferación de barrios precarios. Entre 2000 y 2010, la población urbana viviendo en los tugurios bajó del 39% al 33%, donde más de 200 millones de esa población han accedido a instalaciones mejoradas o a una vivienda más durable. Sin embargo, en términos absolutos, la cantidad de habitantes de tugurios están creciendo dramáticamente en las ciudades más pobres del mundo, especialmente en África subsahariana y Asia, debido al rápido ritmo de urbanización, superando al ritmo de mejoras de tugurios. Según Fernandes (2011) si no se toman medidas comprensivas para revertir la situación, en los próximos 30 años la cantidad duplicará en todo el mundo alcanzando al 2 mil millones de personas (ONU-Hábitat, 2009; Fernandes, 2011).

Lo que ha hecho necesario redoblar los esfuerzos para mejorar la calidad de vida de los pobres urbanos de las ciudades de los países en vía de desarrollo. Con esta mira, en 2011 el Consejo del Programa de la ONU-Hábitat alentó a los países a que establecieran metas realistas a escala nacional, regional y local para mejorar las vidas de esas personas. Esta acción podría extenderse más allá de 2020, fecha límite de cumplimiento de la meta 11 de los ODM (Objetivos de Desarrollo del Milenio) de 2003 *"Ciudades sin barrios informales"*, que tiene como fin *"Para el año 2020, haber logrado una mejora significativa en las vidas de al menos 100 millones de habitantes de barrios marginales"* (UN-Habitat, 2003, pp.7; UN-Habitat, 2004). Mejorar los barrios marginales es ahora un área muy importante de foco de ONU-Hábitat y el Banco Mundial, con énfasis creciente en la política y el apoyo operacional a la ampliación de los proyectos y programas; las prioridades serían: vivienda y servicios básicos, infraestructura, transporte, energía, salud y educación, además del acceso a tierras asequibles con tenencia segura (Naciones Unidas, 2011; Clerc, 2014).

Las experiencias de 23 países analizados indican que el apoyo político para la prevención y la mejora de los barrios marginales, y la reducción de la pobreza urbana varía significativamente entre los países. Algunos gobiernos nacionales y locales, en particular durante la última década, eligieron ignorar en gran parte sus barrios marginales crecientes, a menudo prefiriendo continuar con las prácticas de demolición de los asentamientos precarios y desalojos masivos. Por el contrario, otros gobiernos han tomado la responsabilidad directamente: con apoyo de reformas políticas adecuadas; la ampliación de programas de actualización y la provisión de servicios para los pobres urbanos; y la adopción de medidas de planificación urbana y las políticas económicas equitativas para prevenir el crecimiento futuro de los barrios marginales: como Brasil, México, Sudáfrica, Tailandia, Túnez y Turquía. Por otro lado, países como Tanzania, Bangladesh y Nigeria experimentaron tasas

preocupantes sustanciales de crecimiento de barrios informales (casi 5% anualmente). Este grupo tiene que tomar acciones drásticas urgentes para afrontar el riesgo (UN-Habitat, 2004; 2006).

Es muy importante mencionar que los problemas de la informalidad se agravan en contextos de posguerra; los conflictos humanos tienen traición doble, generan el crecimiento y la proliferación de barrios marginales como las personas desplazadas buscan refugio en los márgenes de las zonas urbanas en campamentos grandes o dentro de los barrios informales. Tales eventos causan estragos en las economías perpetuando la pobreza urbana, poniendo una presión adicional a las familias y lugares que ya agobiadas por la falta de recursos. Además, a menudo resultan en el éxodo masivo de las comunidades rurales a las áreas urbanas, donde la mayoría termina en asentamientos marginales pobremente servidos. La amenaza constante de los conflictos en los países es, por tanto, un factor importante que contribuye a la proliferación de los barrios marginales en las áreas urbanas. Es particularmente grave la situación de tugurios en los países devastados por los conflictos, donde el porcentaje de población urbana viviendo en tugurios aumentó del 64% en 1990 al 77% en 2010; Asia occidental es la única región donde la proporción de tugurios entre las poblaciones urbanas ha aumentado ligeramente, debido en gran medida al empeoramiento de las condiciones de vida en Irak y Líbano después de casi un decenio de conflicto e inestabilidad política (Nasr, Verdeil, 2008; UN-Habitat, 2011a; Al-Harithy, 2010; UN-Habitat, 2006; Naciones Unidas, 2011).

Tanto Afganistán, Irak, Sudán como Somalia países saliendo de un conflicto civil prolongado, una de las prioridades principales de los gobiernos nuevos (en transición) y la comunidad internacional es eliminar a los "terroristas", reconstruir el Estado, poner en marcha la economía a través de las agendas políticas favorables al mercado y reconstruir la infraestructura destruida en lugar de mejorar la vida de los habitantes de barrios informales (UN-Habitat, 2006). En dichos países la inseguridad crónica, falta de rehabilitación o los recursos de las áreas afectadas por conflicto, los regímenes numerosos opuestos, la imposición de varios modelos de planificación económica, social y urbana, la especulación del suelo, y los señores de guerra y terroristas controlando área grandes a menudo inhibe el proceso de retorno, dejando a personas desplazadas atrapadas en condiciones de vida deficientes en las áreas urbanas, especialmente en asentamientos de ocupantes ilegales con poco acceso a los servicios básicos. Por lo cual, los gobiernos tienen que lidiar de largo plazo después que la crisis termine el aumento de la presión en la infraestructura urbana causada por una afluencia de refugiados y desplazados, especialmente en los asentamientos de ocupantes ilegales densamente poblados en la periferia, donde la pobreza y el subdesarrollo son prevalentes (UN-Habitat, 2006; UN-Habitat, 2004).

El período posterior a la Guerra Fría no ha resultado en la paz en todo el mundo. Por el contrario, ha sido testigo de una serie de conflictos nuevos; civiles, étnicos y religiosos bastante destructivos físicamente, socialmente y económicamente (Hasic, 2004). En el año 2013 ha habido 28 conflictos armados en todo el mundo en 25 países, lo que representa un descenso en comparación con el año 1992, cuando había 42 conflictos (Project Ploughshares, 2014). Países enteros han sido engullidos en guerras en las que algunas ciudades están destruidas por completo (Homs y Alepo), o sufrido los años de guerra urbana prolongada (Beirut), con poblaciones enteras desplazadas rápidamente (Kosovo). Algunos han sido eliminados étnicamente y sufridos el genocidio con la vivienda y la tierra hicieron deliberadamente inhabitables (Bosnia y Herzegovina), el hambre está utilizado como medio

de guerra (Siria) o áreas están catapultado radicalmente para volver a edades medias tempranas (Afganistán, Siria y Irak) (Hasic, 2004; Labeyrie, 2013).

África y Asia siguen acogiendo el mayor número de conflictos armados con 21 conflictos; sobre todo en el mundo árabe que en 2010-2011, sus ciudades como Túnez (Túnez), Dara'a (Siria), El Cairo (Egipto), o Sana'a (Yemen), estaban en la vanguardia de la política y movilizaciones sociales de la "primavera árabe" basándose en el rechazo de las políticas coercitivas de los regímenes (Stadnicki, Vignal, Barthel, 2014). Este cambio ideológico ha creado sufrimiento humano a gran escala, tejidos sociales y económicos socavados, destrucciones físicas y la crisis de refugiados más grande en el tiempo reciente; los datos del Banco Mundial son muy preocupantes con más de 60 millones de personas desplazados al nivel mundial en el principio de este año; más de 87 millones de personas están afectando directamente por los conflictos civiles en cuatro países árabe -Libia, Irak, Siria y Yemen- lo que significa el 30% de las poblaciones de la región. Los números son llamativos aumentando cada día por los enfrentamientos con más de 13.5 millones de personas necesitan ayuda humanitaria urgente en Siria, 21.1 en Yemen, 2.4 en Libia y 8.2 en Irak (El Banco Mundial, 2016; Project Ploughshares, 2014).

En las últimas dos décadas, las ciudades árabes sufrieron transformaciones físicas importantes bajo los efectos combinados de dos factores principales; la insuficiencia de las políticas implementadas por los estados para satisfacer la demanda social urbana en términos de vivienda, los servicios y los recursos económicos (empleo), como resultado de la transición demográfica, la migración rural-urbana y la generalización de la urbanización, ha llevado a la explosión de la vivienda y la economía informal; la liberalización (limitada) de las economías tradujo, en los países no petroleros, en una política de laissez-faire que puso el énfasis en fuentes nuevas de inversión privada, sin embargo, no ha sido capaz de hacer frente a los problemas urbanos emergentes. A nivel nacional, la concentración de la inversión en las grandes ciudades y en sectores económicos específicos (como el turismo) contribuyó a la profundización de los desequilibrios de desarrollo territorial. En otras palabras, el modelo económico urbano a base rentista, a través del enfoque de "mega-proyectos", es una fuente importante de fracasos de los gobiernos de la región (Stadnicki, Vignal, Barthel, 2014).

Estos ejemplos nos recuerdan que las ciudades y metrópolis de la región no esperaron los eventos de 2011 para someterse a gran escala cambios físicos, así como cambios importantes en sus sociedades (Ababsa, Dupret, Denis, 2012; Zaki, 2013). Además, se enfrentan hoy en día los mismos desafíos que otras ciudades en el mundo entre los que la especulación del suelo, el aumento de las desigualdades sociales, la fragmentación urbana; con paisaje globalizado de alta gama lado de barrios informales en su mayoría pobre (Denis, 2011; Sassen, 2011; Beaugrand, Le Renard, Stadnicki, 2013). Enfrentado al malestar social, la elección de los gobiernos de la región podría estar entre pasando con " negocio como es habitual" y capitalismo clientelista o el desarrollo de una política urbana y económica basada en la responsabilidad social, la transparencia, decisiones compartidas con los poderes locales empoderadas, el sector privado y la sociedad civil, y mucho esfuerzo y voluntad política requerirá para crear un modelo económico urbano nuevo lejos de la vieja enfoque basada en bienes raíces y la mentalidad empresarial rentista (Schlumberger, Matzke, 2012; Sims, 2012). Sin embargo, mientras tanto, los habitantes urbanos han aprovechado el período actual de confusión para volver a las estrategias alternativas de auto-organización para compensar los fallos del Estado. Esto es muy visible en el auge de la construcción informal que ha seguido

a la revolución y la relajación del orden político y de seguridad en los países de la primavera árabe (Labeyrie, 2013; Sims, 2013; Clerc, 2013a y b; Barthel, 2013).

Los desafíos para la política y la planificación urbana en el mundo árabe después de la "primavera". Es, por supuesto trabajo peligroso como las transiciones todavía están llevando a cabo (en Túnez y Egipto) o como la guerra se está librando en Siria, Libia y Yemen. Sin embargo, aquí y allá, las autoridades han tomado iniciativas puntuales con el fin de responder al descontento social; sin embargo, la cronología de los cambios en las políticas urbanas es desigual de un país a otro (Stadnicki, 2014). Las revueltas han puesto al descubierto la profundidad de las rupturas y desigualdades sociales y territoriales que se desarrollaron en los diferentes países de la región y en particular entre como dentro de sus ciudades (Clerc, 2013a y b; Lipietz, Lopes de Souza, 2012). Las cuestiones de la gobernanza y la democracia son cada vez más parte de la urbanización que debería poner de nuevo la ciudad en la agenda política de la era de post "primavera árabe"; en ese sentido, la "primavera árabe" se puede leer como una revolución urbana también. En los próximos años, la redefinición de las políticas urbanas dirigidas hacia las necesidades de los habitantes de las ciudades e incluyendo sus voces pueden ser emprendidas en la región. Así como, La reordenación profundamente de la jerarquía de poderes, los cambios de la mentalidad de los tomadores de decisiones, y la transformación de los órganos administrativos y políticos para adoptar soluciones nuevas son procesos del cambio a largo plazo (Huybrechts, 2013; Verdeil, 2012; Stadnicki, Stadnicki, Vignal, Barthel, 2014).

Sin embargo, el levantamiento y la guerra en Siria han introducido cambios en las políticas urbanas hacia los asentamientos informales. Las políticas urbanas de Siria tanto nacional como local en la primera década del nuevo milenio tomaron el tema de los asentamientos informales como tema prioritario en la agenda pública (Clerc, 2011; Labeyrie, 2013). La reforma de los marcos legislativos tratando con la planificación urbana y la vivienda, con gran cantidad de programas que se han ejecutado con la cooperación internacional de la ONU-hábitat, la Unión Europea y el Banco Mundial, y los estudios revivieron para llegar a planes maestros nuevos para las ciudades principales; el tratamiento de los asentamientos informales se convirtió en un tema central; dos posibilidades principales han sido considerados: actualización (mejora de las estructuras existentes junto con la legalización) o renovación urbana (demolición y reconstrucción legal) basado en la atracción de inversiones inmobiliarios privados grandes nacionales e internacionales. Mientras la competencia entre estos modelos y enfoques retardado decisiones y la implementación de programas en Siria y la ciudad de Alepo (a principios de 2011 muchas de las políticas urbanas estaban todavía en fase de desarrollo o en proceso de implementación; pocos de ellos habían llegado a la finalización), los inicios de la primavera árabe en el resto de la región influenciado la orientación de estas políticas, mostrando en que formas diferentes la planificación urbana puede ser utilizado para razones estratégicas (Clerc, 2012; 2014; 2013a; UNDP/UNCHS/ World Bank, 2001).

Inicialmente, las manifestaciones llevaron a una inflexión de las políticas urbanas hacia más opciones sociales para la legalización y regularización de los barrios informales. Posteriormente, como ellos se convirtieron en un conflicto armado siendo sin duda, la peor crisis humanitaria desde la Segunda Guerra Mundial, que ha dado lugar a más de 250.000 personas muertas y más de 13 millones de desplazados internos y refugiados, desarrollado en una guerra civil y religiosa en toda regla con más de 1000 grupos rebeldes con diferentes agendas. Con el tiempo, la guerra ha dado vuelta en guerra brutal de poder y lucha contra el

terrorismo entre las diversas potencias regionales y mundiales. Esto ha hecho que el campo de batalla extremadamente complejo resultando en más de 1,2 millones de viviendas dañadas y destruidas y más de 6 millones de sirios , aproximadamente un tercio de la población , son desplazados internamente. Además, de acuerdo con las estimaciones de UNHCR citado en CSIP (2020), alrededor de 6 millones de refugiados huyeron a países vecinos como Turquía; hoy en día más de un millón de ellos han cruzado las fronteras de la Unión Europea en búsqueda de asilo convirtiéndose en una fundación de la Crisis Europeo para los Refugiados. Las condiciones de vida de estos deplazos y refugiados son muy difíciles, la falta de agua potable, el saneamiento y la seguridad en asentamientos improvisados y en hacinamiento es una preocupación urgente (CSIP, 2020; UN-Habitat, 2019).

Así, con la escalada de las destrucciones físicas en las ciudades, la opción de renovación urbana de los barrios informales ha sido favorecida radicalmente y solapada objetivos militares (Clerc, 2014); a cambio, en medio de las hostilidades y el terrorismo, el conflicto civil-religioso, la destrucción masiva de barrios enteros formales e informales y los desplazamientos y refugiados han llevado a poner de nuevas todas las opciones urbanas sobre la mesa para reconsiderar en las perspectivas de la reconstrucción futura. En Alepo, los inicios de la primavera árabe tuvieron un impacto en la dinámica urbana: la inversión extranjera se secó; desde las primeras semanas, las construcciones ilegales informales aumentaron rápidamente casi el 10%. Antes de las manifestaciones, incluso habían comenzado, la situación nueva también ha resultado en reconfiguración de la política urbana hacia los asentamientos informales en Alepo; sus objetivos se convirtieron en más sociales. Aunque los proyectos emprendidos con la cooperación internacional se desaceleraron o se suspendieron, no obstante, la reforma fue mantenida y la planificación urbana siguió adelante. Pero la inversión de bienes raíces, la demanda tanto nacional como internacional fueron cambiando para tener en cuenta el entorno político y económico estratégico cambiante (Clerc, 2011; Al Dbiyat, 2013; Grandin, 2013; Lizarralde, 2014; Cluzan, 2013).

En este contexto, los proyectos nuevos de Alepo y Damasco están en la mesa de las autoridades públicas, en base a los planes antiguos de renovación urbana de los barrios informales. Cuando la revuelta estalló, los planes fueron suspendidos por un período corto, antes de estar de vuelta en la agenda. Clerc (2014) apunta específicamente a los barrios peri-centrales y peri-urbanos donde la mayoría de las destrucciones se llevan a cabo; para ella, las opciones de planificación que se toman actualmente en consideración por las autoridades locales se superponen con las estrategias militares: dichos barrios ascienden a lo que ella enmarca como "urbanismo de la guerra".

La presente investigación se desarrolla en el marco de plantear propuestas para recuperar y reconstruir Siria después del conflicto, tomando en cuenta la ciudad de Alepo como estudio de caso porqué es la ciudad más dañada con más del 40% de los daños totales del país (Banco Mundial, 2016); fundamentalmente, la investigación se centra en el problema de actualizar, reconstruir y renovar de los barrios informales donde el mayor tamaño de destrucción, la crisis de desplazados, refugiados y la gran cantidad de problemas de propiedad han ocurrido. Para realizar estos objetivos la investigación analiza los modelos exitosos de actualización y renovación de los barrios informales en la región de Asia occidental, considerando que la experiencia turca es la más destacable en este ámbito, así mismo analiza las experiencias de tratar los barrios informales en los países del Mundo Árabe (como en Túnez). Efectivamente, la cercanía y la similitud en algunas características urbanística, en los sistemas económicos

y en las relaciones socioculturales generales de las ciudades de estos países, es la explicación de la selección de estos modelos.

De estas experiencias y de las actuaciones en zonas de conflictos complejos socialmente y étnicamente como Líbano, los Balcanes, Kosovo e Irak se quiere extraer un modelo aplicado que sirva para intervenir y solucionar la problemática de los barrios informales in Siria. Sin embargo, en las situaciones mencionadas las agencias internacionales de la ONU-hábitat y el Banco Mundial han jugado un papel clave durante más de una década para la construcción de las capacidades institucionales, la restauración de los derechos de propiedad y la solución de disputas, así mismo trabajando con las (PDI), refugiados y otros grupos vulnerables para reconstruir la infraestructura básica y la vivienda, cooperando con otras agencias por ejemplo PNUD para mejorar la planificación urbana, la gestión financiera y la prestación de servicios. (Hasic, 2004; UN-Habitat, 2006; Earnest, 2011; Nasr, Verdeil, 2008; Verdeil, 2012).

Turquía experimentó en los años cenicienta del siglo pasado un punto límite en la urbanización, la tasa fue alrededor de 17% entre los años 1923 y 1950, y aumentó hasta alcanzar el 60% en 1980 y 2000, ocupando el tercer lugar entre los países con tasas más altas de urbanización en el mundo de acuerdo con los datos del Banco Mundial (Uzun, Çete, Palancıoğlu, 2010). Los asentamientos informales/ gecekondu aparecieron por primera vez para cumplir con la necesidad urgente del refugio de la población emigrada que buscaba condiciones mejores de vida en las ciudades a partir de finales de 1930 (Poyraz, 2011). En consecuencia el desarrollo socio-económico, la rápida urbanización bajo la ignorancia del estado que dio prioridades básicamente al proceso de industrialización después de la Segunda Guerra Mundial, además la migración forzada por el conflicto interno y de las áreas rurales, en principio de los regiones de este y sureste de Anatolio y el mar negro a las áreas urbanas en el oeste de país (los metrópolis de Ankara y Estambul), la ausencia de la política formal de la vivienda de interés social y los regímenes populistas urbanas ayudaron a la expansión de las áreas gecekondus en las grandes ciudades (Poyraz, 2011; Cahantimur, 2012; Çakir, 2011). Los recientes llegados, que eran en su mayoría hombres jóvenes, en primer lugar construyeron sus barrios informales en los alrededores de las principales ciudades, cerca sus puestos de trabajo disponibles (Uzun, Ebru Colak, 2007; Endicott, Polhemus, Gonzalez, 2009; Uzun, Colak, 2007).

En 1955, el 5% de la población urbana de Turquía vivía en barrios informales/ gecekondu. Hoy en día, este porcentaje aumenta al 27%. (Uzun, Ebru Colak, 2007). Gecekondu es el nombre dado a un asentamiento ocupado en Turquía, que significa *"la vivienda construida en una noche"* (Çakir, 2011; Endicott, Polhemus, Gonzalez, 2009). Según la ley de vivienda informal nº 775/1966: los gecekondu son viviendas ilegales construidas en terrenos públicos o privados sin títulos de la tendencia, carecen de los servicios básicos (Çakir, 2011). Con el tiempo se han convertido en (ciudades de ocupados ilegales) rodeando las áreas metropolitanas como Ankara, Estambul e Izmir donde vive más del 50% de sus poblaciones urbanas (Uzun, Çete, Palancıoğlu, 2010).

Con respecto a este problema, el gobierno turco ha tomado estrategias y políticas para afrontar la situación; la historia de la transformación (regeneración/renovación) urbana liderada por el estado se inició a principios de la década de 1990 y en el 2002 este tipo de prácticas ha estado expedido por las diferentes intervenciones políticas dirigidas directamente a las áreas gecekondus (Ergun, 2009). Efectivamente, el proceso de actualización se distribuye en dos tipos de intervenciones; uno es prevenir el establecimiento

de nuevos asentamientos informales, mientras el otro intenta resolver los problemas de los asentamientos existentes por varios modelos: el primero se centra en los proyectos de construir de viviendas adecuadas por la administración TOKI para satisfacer las demandas social de vivienda en el mercado formal, el segundo modelo se divide entre dar el permiso de construcción o certificado de ocupación después de tratar las deficiencias de los servicios públicos y promover las oportunidades económicas y el crecimiento local en el asentamiento corresponde (legalizar con mejorar); mientras el otro se centra en los proyectos de transformación (regeneración/renovación) urbana a través de la demolición del asentamiento ilegal, la construcción de nuevas viviendas en el mismo área o en un área diferente para trasladar los titulares de derechos que viven en la zona destruida (Uzun, Çete, Mustafa Palancıoğlu, 2010; Uzun, Ebru Colak, 2007; Çakir, 2011).

Obviamente, las Naciones Unidos, el Banco Mundial y las otras agencias son de la creencia de que una vez que la paz resultado en Siria, la comunidad internacional, el gobierno nacional (en transición) y las agencias de la comunidad local deberán hacer todo lo posible para consolidar la paz entre las partes en conflicto y prevenir la posibilidad de conflictos nuevos. A partir de entonces, un proceso deberá ocurrir que apunta a la paz duradera y el desarrollo sostenible de la sociedad (Hasic, 2004). Por lo tanto, la rehabitación, la recuperación, la reconstrucción, la reconciliación y la reedificación todos deben ser utilizados aquí de manera intercambiable refiriéndose a los esfuerzos de reconstrucción política, social, económica, espacial, estructuras ambientales, tecnológicas e intelectuales de la sociedad post-conflicto (Cuberos, 2009; Christensen, 2013). El programa de ONU-hábitat en Siria con la ayuda de PNUD y UNCHR ha comenzado con los objetivos básicos de la ingeniería para ayudar a las familias en las ciudades libradas del conflicto como Homs a eliminar los escombros para rehabilitar y reconstruir sus casas y locales impactadas por el combate a través del proyecto "Homs mi casa". Durante cinco años el programa ha sido capaz a desarrollar un enfoque para la ayuda humanitaria dirigiéndose a los grupos más vulnerables, los desplazados y los refugiados, ayudar a la reconstrucción de emergencia a algunas infraestructuras físicas y apoyar las iniciativas locales y las pequeñas empresas para qué las familias vulnerables y encabezadas por mujer encentren un medio de vida (UNDP, 2015).

Primera parte: Planteamiento y Marco Teórico

Capítulo I: Planteamiento de la Investigación

1.1 Formulación del problema:

La complejidad enorme de los temas involucrados en la recuperación, reconstrucción y la reconciliación en la situación difícil post-conflicto de Siria, con su presente y el futuro inciertos han hecho esta investigación diferente a los casos normales de no conflicto. Además, muchos de los problemas y las dificultades asociados con la intervención de reconstrucción después de los conflictos de la comunidad internacional. Pues, este trabajo tiene una mirada analística del impacto de la guerra en las ciudades sirias y otra perspectiva a la intervención de la reconstrucción post-conflicto (Figura 1), que ha absorbido tanta atención de académicos, profesionales, tomadores de decisiones y el público en general (Clerc, 2013a y b; Hasic, 2004). Si es difícil de imaginar hoy cómo terminará la guerra siria y en qué marco político construirá el país post-conflicto, sin embargo, no es ilegítimo a cuestionar sobre el proceso de reconstrucción. Ya los diferentes actores preparan acciones de reconstrucción que generan perspectivas sobre la línea de recuperación de (emergencias, restablecimiento de los servicios básicos y la reparación de las viviendas, el desarrollo socio-económico y urbano, el desarrollo sostenible). Este tipo de anticipación en tiempos de conflicto no es único como se testimonia en el plan de reconstrucción de Londres (1943), durante la segunda guerra mundial y la planificación de la reconstrucción de la región metropolitana de Beirut (1985), durante la guerra civil libanesa (Huybrechts, 2013).

Sin embargo, abordar la cuestión de la vivienda informal en la perspectiva de la reconstrucción post conflicto es especial porque, incluso en tiempos de paz, estos espacios suelen ser destruidos por una reconstrucción. En Siria, los asentamientos informales alojan casi el 40% de los habitantes de las ciudades principales antes de 2011, el 50% en Alepo (Figura 1.1). Las políticas nacionales y locales, se han desarrollado en la década de 2000 (UNDP/UNCHS/World Bank, 2001), a menudo con la ayuda de la cooperación internacional, para frenar su desarrollo y su integración en las ciudades. En la tradición de las políticas anteriores, las autoridades públicas consideraron dos opciones competidores para los barrios existentes: por una parte, la renovación urbana (demoler para reconstruir) con la participación de inversores privados y por otra parte la rehabilitación con regularización de la tierra de los barrios a menudo ya parcialmente equipados. La situación ha cambiado con el conflicto: los asentamientos informales se han acelerado su crecimiento a partir de marzo de 2011 - como ha sido el caso de otros países de la primavera árabe -, ellos fueron objetos de una gran destrucción a partir del año 2012 y las políticas urbanas han evolucionado varias veces, a veces convirtiéndose en un instrumento en el conflicto actual (Clerc, 2013a y b; Kassouha, 2014; Raynaud, 2014).

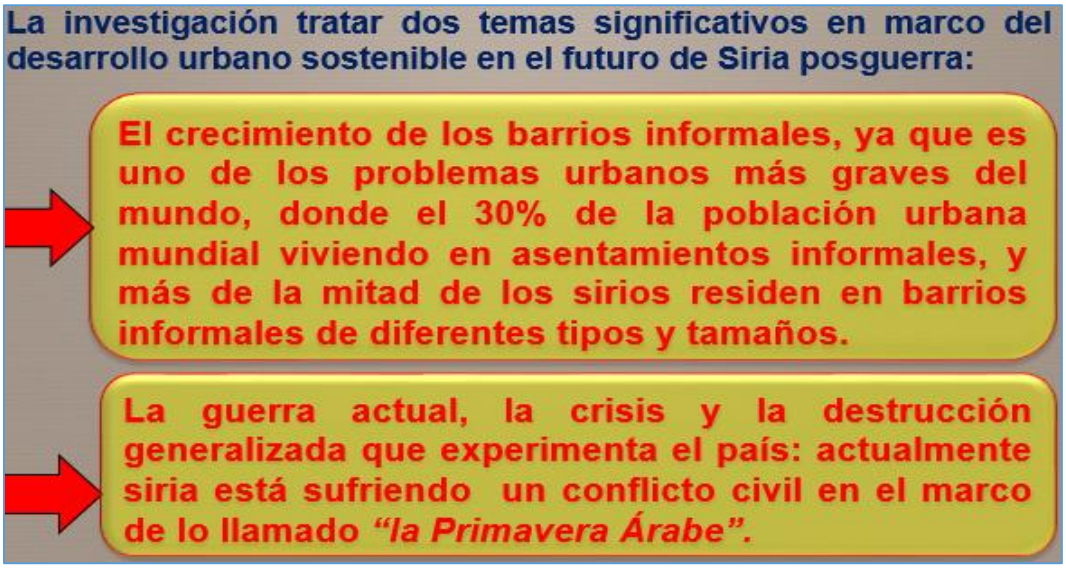


Figura 1.1. Los temas de la investigación
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Rosiny, 2012; UN-Habitat, 2016.

Más de cinco años después de su comienzo, escalando la crisis en Siria ha causado un daño serio para todos los aspectos de la vida. Más de la mitad de la población siria han sido afectados por la violencia repetidamente y las hostilidades incesantes y sufriendo pérdidas enormes, huyendo en su mayoría y dejando a sus ciudades y pueblos de origen sin activos o pertenencias importantes. Los números continúan aumentando cada día, resultando en el mayor desplazamiento de población en la historia. De acuerdo con las actualizaciones del Centro Sirio para la Investigación Política (SCPR), con la colaboración de PNUD, los enfrentamientos a finales de 2014, han causado tanto pérdidas enormes de vidas; como la pérdida económica total que se estimó en USD 203 mil millones desde el inicio del conflicto, que es casi cuatro veces del PIB en 2010 en precios constantes. En este senito, la crisis ha impactado severamente a todos los sectores económicos. No obstante, el sector de la vivienda ocupado el número uno con el 65% de los daños totales; sobre todo, Alepo, la ciudad más dañada por los combates en Siria, el 70% de sus viviendas destruidas se encuentran en los barrios irregulares, la destrucción de infraestructuras, como la ciudad industrial de Alepo, los servicios sociales y municipales básicos se han debilitado significativamente y los medios de vida se han perdido como las áreas de mercado tradicionales de la ciudad antigua de Alepo, que fueron totalmente destruidas.

Por otra parte, la crisis condujo a la destrucción masiva de viviendas y propiedades, el deterioro del estado de derecho y la seguridad y el deterioro del medio ambiente. Para ello, el Índice de Desarrollo Humano Sirio (IDH) ha perdido un 36,1% de su valor en comparación con 2010, hasta finales de 2014. Además, el 55% de la fuerza de trabajo perdió sus puestos de trabajo, impactando en el bienestar de 11.030.000 personas dependientes. Dejando, más de la mitad de la población viviendo en pobreza extrema e incapaz de asegurar los elementos más básicos alimentarios y no alimentarios necesarios para la supervivencia de sus familias, enfrentando el hambre y la desnutrición (Clerc, 2012; PNUD, 2014). En medio de la destrucción de la infraestructura relacionada con el conflicto, el daño al patrimonio cultural reviste importancia especial en este que los testigos del pasado contienen un significado social y simbólico fuerte para las comunidades (Bouleau, 2014; Raynaud, 2014), el futuro de

Siria y su identidad nacional está distorsionada por la dinámica del conflicto y la fragmentación de la sociedad indicando la necesidad de esfuerzos de cohesión social.

Cada proceso de reconstrucción es diferente, por supuesto. Sin embargo, un análisis sistemático de las intervenciones de reconstrucción recientes después de las guerras, y la reconstrucción de los tejidos sociales socavados por el conflicto en los Balcanes (Bosnia y Herzegovina y Kosovo) y en el medio oriente (Líbano e Irak), así como las medidas y políticas de afrontar la problemática de vivienda informal/gecekondu en Turquía y en los países del mundo árabe revela que hay tanto, modelos aplicados que se pueden considerar, así como; errores comunes que pueden ser evitado en el proceso de reconstrucción urbana posterior al conflicto en Siria, proporcionando algunas propuestas y enfoques que se tomarán en cuenta por los gobiernos locales y nacionales, y de las organizaciones no gubernamentales locales e internacionales (ONG) que participan en la recuperación y el desarrollo (Lizarralde, 2014; Tannous, 2014). El proceso de reconstrucción en Siria es único debido a su escala, sus efectos en las estructuras políticas y administrativas y su entorno financiero complejo. En el problema que se plantea por la reconstrucción deberíamos interrogar antes de todo, sobre el concepto de la guerra civil urbana y la situación de las ciudades en este tipo particular de conflicto. En el caso de una guerra o una catástrofe natural, la ciudad es un objetivo de enemigos, en una guerra civil, la ciudad es un campo de batalla y un espacio re-dividido con fines estratégicos. En una guerra o un desastre natural operan generalmente destrucciones al azar sin distinción de zonas referidas. En la guerra civil el conocimiento de la topografía urbana orienta la destrucción. Esto condiciona naturalmente la naturaleza de la reconstrucción. La ciudad está fragmentada, por tanto, en una multitud de ciudades habitadas por los enemigos mortales de ayer que deben aprender a socializar después de terminado el conflicto. También se observar que en la mayoría de los casos de guerra civil, los intereses internacionales, incluyendo los bancos y los inversores se conservan y mantienen operacionales durante el conflicto. Como el caso de Beirut, no fue un trabajo de reconstrucción colectiva de la población, pero varias acciones no necesariamente vinculados entre ellos y que dependían de comunidades diferentes entre ellas y sus capacidades de inversión (Raynaud, 2014; Tannous, 2014).

Considerando un "re-construcción" pos-conflicto empezará del resultado de la destrucción: ¿Qué políticas para reconstruir, ¿cuáles son los espacios destruidos y cómo, entonces, considerar la cuestión de vivienda informal en la perspectiva de la reconstrucción de la ciudad de Alepo posguerra? Los asentamientos informales, áreas construidas fuera de las normas institucionales son una entrada concreta para afrontar a esta cuestión, porque son exactamente las áreas que las políticas públicas considerando destruirlas regularmente, incluso en tiempos normales. La historia de las políticas urbanas muestra que número de autoridades urbanas consideran necesario a destruir los edificios existentes en estos barrios para que luego construir en estas zonas, barrios "formales", es decir, en las normas. Este es el caso en Siria. En el contexto de un conflicto, la destrucción de los asentamientos informales se convierte en una oportunidad para luego reconstruir nuevo en lugar del viejo y el legal en lugar de ilegal. El diagnóstico de estas áreas después del conflicto también podría integrar motivos nuevos "derechos" de tenerlas en cuenta; por otra parte, en el momento de la reconstrucción, la cuestión de la destrucción/reconstrucción de asentamientos informales (o rehabilitación) también surgirá en relación con la magnitud de la crisis de la vivienda que puede predecir. Por último, esta cuestión se integrarán en una reflexión más general sobre la reconstrucción, las dimensiones económicas y sociales: la reconstrucción de los asentamientos informales puede considerarse como una oportunidad para cambiar y promover la inversión, el desarrollo y la justicia social y, probablemente, será el escenario de una evolución en comparación con el enfoque anterior (Clerc, 2013a y b).

1.2 Formulación de Hipótesis y Objetivos:

1.2.1 Hipótesis:

La hipótesis propone a partir de realizar un análisis de las experiencias y los modelos de regularización de los asentamientos informales/gecekondu en Turquía en el marco de la trasformación y renovación urbano en las ciudades principales del país (Çakir, 2011), y que a partir esta análisis se podría extraer un modelo aplicado que responda a la necesidad urgente de intervención en los barrios informales en Siria y Alepo. Para ello, se plantearían propuestas para la reconstrucción y la regeneración de dichos barrios, teniendo en cuenta la actual guerra en Siria que a partir de 2012, se ha derivado un cambio importante en las características urbanas, socioeconómicos, medio ambientales y culturales (Masaud, 2013; Christensen, 2013), la destrucción masiva de casi 2 millones de viviendas; un gran número de barrios residenciales, sobre todo irregulares, han sido objeto de la demolición-transformación totalmente y/o parciamente, así como la destrucción en gran medida de los espacios públicos, las infraestructuras básicas (Clerc, 2013a y b; ONU-Habitat, 2016), y el patrimonio histórico, arquitectónico y social (Grandin, 2013; Cluzan, 2013). Una recuperación y reconstrucción después de la guerra de los asentamientos sirios habrá de tener en cuenta las experiencias de las políticas de intervención urbana postguerra en las ciudades del oriente próximo como Líbano e Irak o de la zona de los Balcanes. La combinación de las estrategias turcas y de intervención tras las guerras en los países anteriormente señalados, han de facilitar un cúmulo de experiencias y estrategias de reconstrucción promoviendo enfoques y marcos jurídicos apropiados, que ayuden al desarrollo de iniciativas locales.

La destrucción de las ciudades a menudo ha sido considerada como oportunidades para hacerlo mejor. Ya sea para desarrollar proyectos modernos de reconstrucción (como en Le Havre) o de otra manera, tomar ventaja de la reconstrucción idéntica para preservar una memoria física de los lugares (como en Varsovia). La elección para reconstruir postguerra de una manera u otra depende de la actitud de los "re-constructores" vis-à-vis de los "reconstruidos": autorizar o no el regreso de los desplazados y refugiados, o ciertas personas, y la reconstrucción de sus espacios; promover o no poblaciones de un lugar u otro, una parte u otra de la población, o la cohesión en totalidad; la planificación urbana tiene a menudo un papel estratégico durante y después de las guerras, los conflictos son tiempos excepcionales, cuando los huesos de las dimensiones estratégicas territoriales, políticos y económicos de las decisiones de planificación urbana ponen al descubierto.

Los profesionales y los actores de la ciudad llevarán juicios y opciones sobre un futuro deseado de la ciudad y se deberá combinar con lo que ha cambiado en el suelo (construcción, destrucción, desplazamiento, tierras especulativas, etc.) (Clerc, 2013a y b), sin embargo, no es imposible que la percepción de los asentamientos irregulares, los derechos de sus habitantes, y por lo tanto, las opciones urbanas referentes, evolucionando la transformación de estas áreas y los cambios a sus poblaciones en el conflicto: lugares de construcciones, densificación y la destrucción, sino también espacios de combate, y otros para recogida y reasentamiento de los desplazados. Antes del conflicto, estos espacios ya se han caracterizado por las contradicciones que transmiten en términos de derechos de propiedad y la ley de planificación violados (Fernandes, 2008).

La situación es muy complicada y hay un requerimiento de una estrategia clara de los gastos y los créditos de reconstrucción; la necesidad de más de 3.5 millones de viviendas urgentes para tratar la situación actual (un dos millones que se han destruido por la guerra actual y un millón y medio que carecían el sector de la vivienda en Siria antes del conflicto), lo que necesitaría una visión clara de construir y reconstruir de viviendas (Al-Sharif, 2013): en los asentamientos informales, un plan de reconstrucción fue presentado en junio de 2013 por el Ministerio de la Vivienda y Desarrollo Urbano para la reconstrucción y/o rehabilitación de los asentamientos informales donde su reconstrucción se presenta como una prioridad debida particularmente a sus afectados por la violencia, algunos fueron casi completamente destruidos. Tres categorías están provistos, prefieren las dos opciones: barrios completamente reconstruidos, otros parcialmente rehabilitados y parcialmente reconstruidos y otros solo rehabilitados (Clerc, 2013a y b).

A partir de las estructuras existentes en los diferentes países, es posible destacar propuestas para la reconstrucción posterior al conflicto en Siria; el éxito de tal reconstrucción se determinará por una gestión política de calidad y no partidista en la que confiarán los donantes internacionales, así como la definición del programa de reconstrucción y la selección de los proyectos son etapas esenciales y por último, el papel de los donantes en la toma de decisión debería ser ni sobreestimado ni evadido (Tannous, 2014). Después de un conflicto civil, la reconciliación es un prerrequisito político indispensable al establecimiento de acciones de conciliación sociales que necesariamente tomará tiempo. La reconstrucción de Siria y Alepo es primero un proyecto de la refundación de la sociedad civil. Más allá de la recuperación económica, la reparación, la rehabilitación de los servicios urbanos y la construcción de edificios para hacer frente a la crisis de la vivienda (Huybrechts, 2013), los proyectos de reconstrucción deben buscar en una prioridad que favorece la re-tejer del vínculo social frágil entre las alauitas y/o chiítas y las sunitas, y todos los otros grupos de la sociedad siria.

Espero que los resultados de este trabajo contribuyan a los esfuerzos de recuperación y reconstrucción de Siria y a los estudios futuros y los establecimientos de cuestiones de política y reconstrucción creando una comprensión mejor de estos problemas complejos y ofreciendo una visión a las nuevas generaciones esforzándose para construir un futuro mejor después de los conflictos.

1.2.2 Objetivo Principal:

El objetivo principal de la tesis es analizar las experiencias de intervención en los asentamientos informales/ gecekondus en Turquía, con el fin de alcanzar un modelo aplicado que pueda utilizarse de manera efectiva para la regeneración de los barrios informales en Siria en general, y en la ciudad de Alepo en particular. Además, se quieren plantear propuestas que sirvan como enfoques de implementación para la recuperación, reconstrucción y el desarrollo urbano sostenible de los espacios urbanos afectados por la guerra actual en el país como muestra la figura 1.2 abajo.

1.2.3 Objetivos Generales:

1) Mostrar la realidad del mundo urbano y el problema de la vivienda informal; definir el barrio informal en términos de su concepto, tipos y razones de creación y crecimiento en los diferentes espacios urbanos.

2) Identificar las políticas de planificación urbana sostenible en general y las diferentes estrategias y experiencias para actualizar los barrios informales en distintas partes del mundo, y que sean de interés para las distintas realidades territoriales en Siria.

3) Conocer y explicar las experiencias y políticas de planificación y reconstrucción de los barrios informales en situaciones de crisis humanitaria y postguerra que puedan ser aplicables al caso sirio.

4) Destacar las características socioeconómicas, urbanas y medioambientales de los barrios informales en el mundo árabe, identificando su localización geográfica y las diferencias según los países árabes, y valorando sus diferencias y particularidades frente al modelo sirio.

5) Mostrar los esfuerzos llevados a cabo por las administraciones públicas de los barrios informales, a través de los planes en vías de desarrollo que han aportado la financiación y las políticas sociales necesarias para la mejora de estos espacios urbanos en el mundo árabe, y en qué medida puede ser de utilidad para las ciudades sirias.

6) Determinar las peculiaridades de los barrios informales en términos de concepto, tipos y razones de su aparición y consolidación en Turquía. Analizar sus características socios demográficos, culturales y urbanos de los barrios informales, mostrando el tamaño y la distribución geográfica en los diferentes centros urbanos turcos.

7) Conocer los modelos de actuación territorial y las legislaciones de planificación y ordenación para los barrios informales en Turquía.

8) Diagnosticar y analizar las experiencias más exitosas de la renovación y mejoramiento de los barrios informales en diferentes lugares de Turquía en el proceso de la transformación urbana; analizando sus efectos territoriales, socioeconómicos y culturales, y las infraestructuras y servicios en las áreas de los proyectos para traer nuevo luz sobre un modelo que sirva para la actualización y regeneración de los barrios informales en las ciudades sirias.

1.2.4 Objetivos Particulares:

1) Analizar las peculiaridades de los barrios informales en Siria en general, y en la ciudad de Alepo en particular, sus características principales y su distribución geográfica según las ciudades sirias antes de la guerra actual.

2) Profundizar en el análisis de la situación de los barrios informales en las ciudades sirias en general, y en la ciudad de Alepo en particular; valorar el tamaño de destrucción del conflicto actual y sus efectos a los tejidos socioeconómicos, urbanos e infraestructuras.

3) Contribuir en la extracción de un modelo aplicado de las experiencias turcas que sirvan para la intervención en la regularización de los barrios regulares e

irregulares en las ciudades sirias en general y en la ciudad de Alepo en particular según su situación y el tamaño de su eficiencia por la guerra actual.

4) Plantear propuestas que puedan utilizarse en la recuperación y reconstrucción de los barrios informales afectados por la guerra, y en los formales destruidos en Siria en general, y en la ciudad de Alepo en particular, beneficiándose de la valoración de las políticas en ciudades balcánicas y del próximo oriente tras las guerras (el caso de Líbano, Irak). Teniendo en cuenta que la reconstrucción, la recuperación y el desarrollo urbano sostenible en Siria pueda alcanzar mediante los siguientes enfoques de Implementación:

   a) Apoyar las iniciativas locales:

      - La utilización de la planificación participativa y los métodos de toma de decisiones inclusivos, garantizando la participación de todos los actores en particular las mujeres, jóvenes y grupos vulnerables, en todas las etapas de planificación y ejecución.

      - La creación de asociaciones y alianzas estratégicas en todos los niveles dentro de la transición de la ayuda y la reconstrucción de la recuperación y el desarrollo.

   b) Creación de capacidades locales:

      - Construir y atraer las capacidades en todos los niveles y de todos los actores y especialmente de las autoridades locales para operar como socios activos en el proceso de ayuda y reconstrucción de la recuperación y el desarrollo.

   c) Concentrarse en la vivienda y la restauración de los medios de vida:

      - Desarrollo de estrategias de reconstrucción de vivienda transitoria y permanente de base amplia, o de largo plazo a partir de las primeras etapas para garantizar un uso eficaz de los recursos de emergencia;

      - Desarrollo de soluciones a largo plazo para la gestión de la tierra para reducir el potencial del conflicto y aumentar el potencial de las inversiones;

      - Recuperación económica inmediata y el desarrollo de las actividades económicas productivas, como los mercados y las instalaciones generadoras de ingresos diseñados para restaurar los sistemas de ingresos de los gobiernos locales y promover la recuperación de medios de vida y los sistemas de ingresos de los gobiernos locales.

      - Remediación ambiental mediante la gestión de residuos sólidos y líquidos, reciclaje de escombros, etc.

      - La rehabilitación de la infraestructura básica y servicios de transporte, agua, escuelas, centros de salud, etc.

   d) Promover marcos jurídicos apropiados:

- Funciona dentro del marco de los derechos humanos, en particular en términos de derechos a la tierra, la seguridad de la tenencia y la igualdad de derechos de las mujeres y el establecimiento de marcos jurídicos y normativos claros y comprensibles relativos a los asentamientos urbanos.

- La administración de tierra, derechos de propiedad, uso de la tierra, la planificación y gestión urbana (UN-Habitat, 2008; Christensen, 2013).

1.3 Metodología General:

Para decirlo simplemente, la metodología es el camino que va desde la definición del problema y las preguntas científicas de la investigación a las conclusiones potenciales en el final. Es la técnica y el proceso por el cual el problema es tratado en todas las fases de la investigación (Nylund, 2009).

En esta investigación se aplicará un método deductivo–inductivo, bajo un método analístico del impacto de la guerra en las ciudades sirias, planteando el diagnostico de las experiencias turcas de regularización de los barrios informales/gecekondu para extraer un modelo aplicado para la regularización y la regeneración de los espacios urbanos informales en Siria, y otro método perspectivo a la intervención de la reconstrucción siria post-conflicto; una de las tareas de los profesionales urbanos, es proporcionar un análisis crítico y constructivo de las experiencias de las reconstrucciones realizadas en los países que han sufrido conflictos políticos comparables (Labeyrie, 2013) para llegar a iniciativas para la reconstrucción de Siria. Por eso, la investigación es caracterizada por los aspectos que son mencionados a continuación.

- Aplicación de un método descriptivo analítico para profundizar en el conocimiento de las regularidades y cualidades esenciales del fenómeno de la informalidad en Turquía y Siria (Meléndrez, 2006), explicando no solo sus características fundamentales socioeconómicas, urbanas, culturales y medioambientales y las relaciones entre ellas, sino también la asimilación de dichas características.

- Un trabajo de investigación evaluativo, orientado hacia un diagnóstico y una evaluación de las intervenciones sobre la vivienda informal en Turquía, y sus enfoques en el camino de la transformación y la renovación urbana mediante la integración de los barrios informales en las ciudades.

- Un enfoque dinámico, diacrónico o evolutivo, a escala del país, de los cambios en el crecimiento urbano y el aumento de la población, el proceso de la migración rural-urbana y las razones de la aparición de los asentamientos informales, su creación y crecimiento desde los años 50 del siglo 20 en los tejidos urbanos de las ciudades de Turquía y Siria.

- Un método de trabajo deductivo–inductivo, que implica la idea de alcanzar un modelo aplicado de los proyectos de transformación urbana, y la actualización en los barrios informales en Turquía, para la mejora y la rehabitación de los barrios informales en Siria, tanto en un sentido sociodemográficas y urbano y ambiental. La propuesta plantea unas políticas de intervención, como todos los modelos de regularización de los espacios informales.

- Un análisis de las experiencias de actualización de barrios informales/ gecekondus, buscando las propuestas para la regeneración de los barrios informales en Siria en general, y considerando la ciudad de Alepo como un ejemplo clave: desde el análisis y diagnóstico de los proyectos de la transformación urbana en Turquía en la primera parte de la tesis, a las propuestas de trabajo y exposición del modelo de investigación aplicado en los barrios informales en Siria. Para ello, se tendrán en cuenta la actual guerra y su efecto destructivo de los barrios regulares e irregulares, intentando plantear propuestas para reconstruirlos beneficiando tanto de las experiencias de reconstrucción en espacios similares; así como las políticas de las organizaciones internaciones, que gráficamente se puede visualizar en la figura 1.2.

Figura 1.2. El método de trabajo para esta tesis doctoral
Fuente: Elaboración propia.

- Una aplicación metodológica que se basa en tres momentos fundamentales y de uso general en la investigación geográfica, que se refiere al trabajo de Pre-campo, Campo y Post-campo que se puede ver en la figura 1.3, con metodologías cuantitativas y cualitativas (Sandoval, 2013).

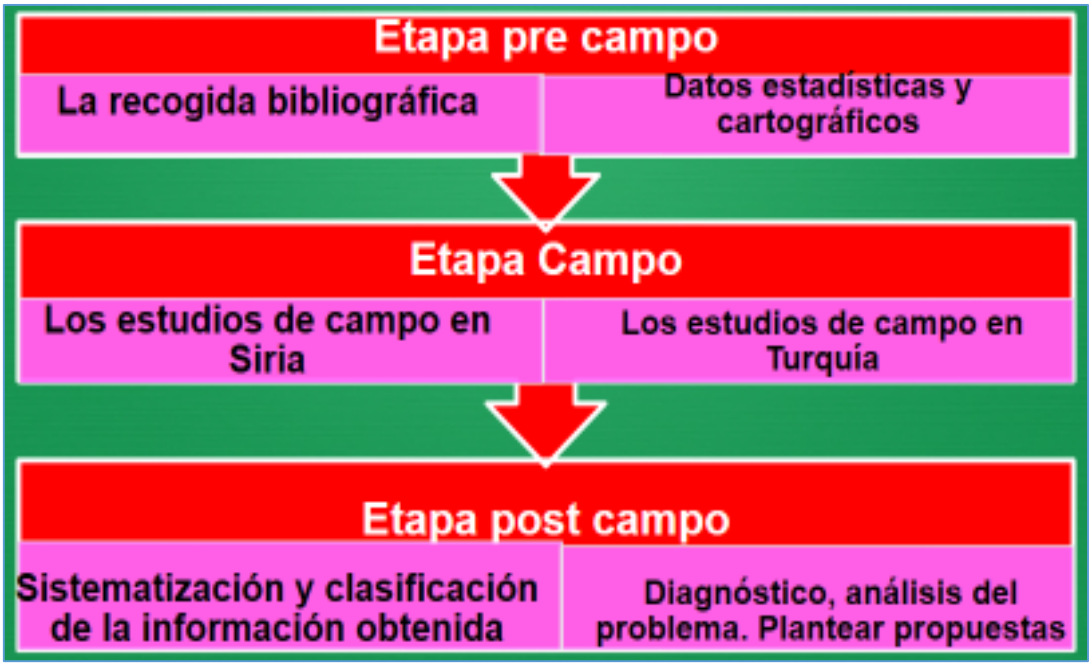


Figura 1.3. Las etapas fundamentales de la investigación
Fuente: Elaboración propia.

1.3.1 Pre campo:

- Las actividades realizadas en pre campo, estarán principalmente dirigidas hacia la recogida y la recopilación bibliográfica para la formalización del estado de la cuestión en la construcción de toda la delimitación conceptual en el marco de los objetivos planteados en la investigación doctoral.

- Para este cometido, se está realizando la revisión bibliográfica existente en torno a la realidad del mundo urbano, la planificación urbana, el fenómeno de vivienda ilegal en los diferentes territorios, especialmente en los países en desarrollo, los enfoques de la agencia de ONU-Habitat y el Banco Mundial para tratar el problema de la informalidad y las políticas y experiencias de afrontar dicho problema en las distintas regiones del mundo (ONU-Hábitat, 2009; UN-Habitat, (1) 2003; UN-Habitat, 2012; UN-Habitat, (2) 2003; UN-Habitat, (3) 2003; ONU-Hábitat, 2007; UN-Habitat, 2004; UN-Habitat, (1) 2012; UN-Habitat, (2) 2012; ONU-Hábitat; (3) 2002, UN-Habitat, 2009; UN-Habitat, 2011; UN-Habitat, 2008; UN-Habitat, 2006; Pérez-Foguet, 2005; Balbo, Jordán, Simioni, 2003; Davis, 2007; Fernandes, 2011; Napier, 2001; Banco mundial, 2009).

- De igual manera y de acuerdo al tema de los asentamientos informales en el mundo árabe y las experiencias árabes para la rehabitación de dichos asentamientos, la recopilación bibliográfica fundamental son los libros (UN-Habitat, 2012; Musa, 2010; Howeidy, et al, 2009), además de diferentes artículos y documentos sobre el tema (Youssef, 2011; Hussein, 2001).

- Al respecto del tema de las experiencias de planificación en los barrios que están en situaciones de crisis y emergencia se está buscando distintas fuentes de información (Carlos, 2009; Verdeil, 2001; Cindric, Serdarevic, Duriau, 2001; Calame, Pasic, 2009; Altawal, 2004; Marot, Yazigi, 20011; Strohm, Wessling, 2010; Crawford, Suvatne, Kennedy, Corsellis, 2009).

- Sobre la zona de estudio (Siria) y la ciudad de Alepo (Chibli, et al, 2009; Al Dayadre, 2007; Al-Dbiyat, 1995; Syria Now, 2012; Fernández; 2008; Martene, 1997; Hamoud, 2008; Lababedi, 2008; Al Barot y otros, 2007; Raphaeli, 2007; Shefe, 2008; Agencia de Inversiones Siria, 2012; Madhagi, 2009; GCEC, 2008; C2, 2009), que muchas veces son investigaciones y estudios específicos, dossiers, proyectos, trabajos de máster planes, etc., elaborados durante los últimos 18 años aproximadamente, y que fueron publicados especialmente en los medios nacionales turcos y sirios, pues su importancia está dada principalmente en el nivel nacional más que hacia el exterior de los dos países.

- También se ha revisado y utilizado información de carácter cartográfico tanto de base como temático de diferentes variables relacionadas con el tamaño y la distribución geográfica de la informalidad (Chibli, et al, 2009; Aleppo City development strategy, 2010; Al Dayadre, 2007; Ayuntamiento de Alepo, 2009, Ayuntamiento de Alepo, 2011).

- Con relación a la guerra actual en Siria se está intentado acceder a fuentes solventes; sobre todo las actualizaciones de la agencia de los Estados Unidos para los Asentamientos Humanos (UN-Habitat/ONU-Hábitat), el Banco Mundial y otros organismos relacionados con el tema de los conflicto políticos, los refugiados, las crisis y la emergencia (UN-Habitat, 2013; 2014; 2015; 2016; el Banco mundial, 2015; 2016; PNUD; 2014; 2015; 2016;Christensen, 2013; Masaud, 2013; UN-Habitat, 2012; Habitat; 2010; UN-Habitat; 2008; ONU-Hábitat, 2011; El mundo economía y negocios, 2012; Aksalser, 2012; 2013; Syria-News, 2012; ESCWA, 2013; 2014; 2015; 2016; Al-Sharif, 2013; UNOCHA, 2013). Así como, los artículos de las conferencias de (ilasouria.01/02/03 de los años 2013; 2014; 2015) y las Iniciativas de la Reforma Árabe, analizando los aspectos fundamentes del conflicto en Siria y la perspectiva de la reconstrucción.

- Asimismo, y partiendo de la premisa que al estar el estudio enmarcado en España, en este sentido, las líneas de investigación propuestas y desarrolladas en la estancia del investigador en España, son también insumos fundamentales para la generación de información básica en el componente diagnóstico de esta tesis doctoral.

- Para las fases de la investigación, y habiendo reflexionado respecto a la carencia de información específica, principalmente en el ámbito del tamaño de los barrios informales en las ciudades sirias y así como, la falta del marco cartográfico y los planes detallados del fenómeno, en este contexto se seleccionó para cartografiar los barrios informales en Siria las nuevas imágenes de Google Earth de 2012 marcando los barrios informales en las zonas urbanas dependiendo de su situación, realizando un análisis general de la situación geográfica de dichos barrios.

- Dichos resultados están generando unas fuentes importantes de información para su incorporación en el diagnóstico, puesto que están permitiendo obtener datos cualitativo y cuantitativo, e informaciones fundamentales para ir esbozando la realidad del fenómeno de la vivienda informal, aspecto que se está complementando con la revisión bibliográfica existente, mencionada en los párrafos anteriores, y que resulta ampliamente compatible a partir de la comparación con otros estudios.

- Se está completando la información con datos adicionales provenientes tanto de los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda (2010) - como las estadísticas realizadas por la Oficina Central de Estadística en Siria (2010 y 2012) y el Primer Informe Nacional Principal Para El Proyecto Siria 2025 (UNDP) en 2007, sobre el tema de informalidad. Adicionalmente a dichas fuentes estadísticas se están realizando búsquedas en Internet sobre el tema.

1.3.2 Campo:

Los Estudios en el campo se están desarrollando en los países de Siria y Turquía:

a. Los estudios de campo en Turquía se realizan con los siguientes aspectos:

- La etapa de campo se realizó durante 4 meses: junio, julio, agosto y septiembre de 2013 en las cuatro ciudades de Turquía; Ankara la capital del país, la metrópoli Estambul en el norte –noroeste del país, Gaziantep y Kilis en el sur.

- Las actividades de campo se dirigieron hacia la recopilación bibliográfica necesaria para lograr los objetivos específicos de la tesis en el contexto de la identificación de los gecekondus, las características socioeconómicas, urbanas y cultuales de los barrios informales, el proceso del desarrollo y la planificación urbana, las políticas y experiencias turcas para afrontar el problema de la informalidad en las distintas regiones del país; los proyectos de transformación urbana y la regularización de los gecekondus (Polyzos, 2012; Uzun, Çete & Mustafa Palancıoğlu, 2010; Uzun & Ebru Colak, 2007; Çakir, 2011; Ergun, 2009; Endicott, Polhemus & Gonzalez, 2009; Poyraz, 2011; Ispalar Cahantimur, 2012; Esentürk, 2009; Mutlu, 2007; Kara, 2012; Karaburun, 2009; Eke, 2000; Özkan, 2011; Çardak, 2011; Çalikan & Akbulak, 2010, Öner, 2007; Emin Sönmez, 2012; Selim, 2011; Aslanoğlu, 2011; Cenk Öcal & İnce, 2012; Demirkiran, 2008; Karadağ Mirioğlu, 2012; Zariç, 2012; İveynat, 2008; Adaman & Keyder, 2006; Demircan, 2010; Saglam, 2006; Ergun, 2009 & Genç, 2008; Çabuk & Demir, 2010; İLKME, 2008; Güldüler, 2010; Erman, 2001; Namık Çoban, 2012; Çetin, 2012; Tutar & Tutar; Eren, 2012; Aydinli & Turan, 2012).

- El trabajo de campo está orientado fundamentalmente al establecimiento de contactos con las organizaciones a nivel nacional y local, para lo que se realizó unas entrevistas elaboradas para conocer la percepción de las partes responsables, quienes proporcionaron información que no podía obtener desde el diagnóstico (sobre la situación de los barrios informales/Gecekondus, el proceso de planificación urbana y la aplicación de los proyectos de transformación urbana en diferentes ciudades turcas).

- Entrevistas con las poblaciones que viven en las áreas informales y al mismo tiempo con las que viven en las áreas de proyectos de transformación urbana, con el fin de conocer su percepción sobre el problema de la informalidad, sus necesidades y por otra parte, sus opiniones sobre los modelos de legalizar, mejorar o eliminar los barrios informales y sobre las nuevas viviendas construidas por TOKI y otras administraciones, lo que jugará un papel importante en el desarrollo de la evaluación de estos proyectos en la investigación. También se aplicó otro método en la geografía conocido como la observación directa (Montes, 2013).

- Confirmación de la información obtenida a partir de la observación indirecta (Higueras, 2003), y se realizó un reconocimiento tanto de los usos del suelo, las características de los terrenos ocupados, de las formas de construir los barrios informales y sus características fundamentales, como los proyectos de regularización modelo TOKI y sus aspectos socioeconómicos, urbanos y medioambientales en las ciudades turcas.

- Asimismo, el trabajo permitió contactar con los responsables de la Administración de Desarrollo de Vivienda de Turquía (TOKI) en Ankara autorizada en el marco de la ley para la realización de los proyectos de transformación de barrios marginales realizados en la cooperación con las autoridades locales (UN-Habitat, 2012a), para conocer los mecanismos y las etapas de realizar sus programas en los tejidos urbanos dentro y fuera de país.

- Recogida de datos cuantitativos, que hacen que la observación sea más precisa y más fácil de agregar, comparar y resumir los datos (Babbie, 2001), por eso los datos especiales fueron obtenidos a partir de los indicadores y estadísticas sobre los barrios informales; Estadísticas elaboradas por *TurkStat* (Instituto de Estadística de Turquía, TSI) y Estadísticas Permiso de Construcción.

- Por otra parte, se realizó durante el trabajo de campo en las ciudades turcas el proceso de foto documentación tanto de los barrios informales/ gecekondus y las áreas de proyectos de transformación urbana que se encontrará incorporada en la tesis.

b. Los estudios de campo en Siria:

- Las actividades de campo se realizaron en el mes de noviembre de 2011 en la ciudad de Alepo, durante el trabajo fin del máster que centró sobre el diagnóstico y la valoración de los barrios informales en el mundo árabe: el caso de Siria, dichas actividades estuvieron principalmente orientadas hacia la recopilación bibliográfica incluso la cartografía y los planes que se necesitarían para el proyecto del máster y la tesis del doctorado.

- Además, se realizó entrevistas con las organizaciones y los actores sociales a nivel local (ayuntamiento de Alepo, universidad de Alepo, etc.) y con las poblaciones que viven en los barrios informales para conocer sus opiniones o sugerencias sobre la situación de dichos barrios, la razones por las que estos barrios fueron la única opción para los residentes, las soluciones propuestas para abordar las deficiencias y actualizar estas comunidades urbanas.

- Por otra parte, durante el trabajo de campo se pudo verificar la situación de los asentamientos informales, lo que ayudó a clasificarlos en categorías durante el proyecto; de acuerdo con su localización en la ciudad (cerca o lejos del centro de la ciudad) y sus puntos de debilidad y fortaleza urbanas, socioeconómicas, culturales y medioambientales. Además del proceso de foto documentación de los diferentes barrios informales y sus estructuras fundamentales en la ciudad.

1.3.3 Post campo:

- Durante la etapa de post campo, se procederá a la sistematización y la clasificación de la información obtenida y validada durante las etapas anteriores, empezando a la redacción de la tesis doctoral.

- Durante esta etapa, se consolidará la información relacionada con el diagnóstico del fenómeno de la informalidad tanto en Turquía, como en Siria, teniendo en cuenta el conflicto en Siria y su efectos a los barrios residenciales, pero además al desarrollo y adecuación, de unas propuestas para la regularización de los barrios informales no afectados por dicho conflicto y la recuperación y la reconstrucción de los barrios demolidos, lo que se necesitará el análisis de toda la problemática.

- Esta parte complementará con la elaboración de la cartografía para mostrar las diferencias espaciales cualitativas y cuantitativas del fenómeno de los barrios informales; analizando las principales diferencias entre ellos mismos y con las comunidades formales de las ciudades. También se hará una elaboración de los proyectos de transformación urbana en Turquía. Asimismo de los barrios informales y el tamaño de destrucción de los barrios residenciales en Siria; se aplicará las herramientas de teledetección elaborando mapas con las imágenes del programa Google Earth o Google Maps **(**Gomez, Jones, 2010; Clifford, Valentine, 2003).

- Se hará un análisis de los proyectos y experiencias de actualización de los barrios informales/ gecekondus en Turquía a partir del análisis metodológico DAFO que permite analizar sus características internas (debilidades y fortalezas) y su situación externa (amenazas y oportunidades) en una matriz cuadrada. De igual manera, valorar los efectos territoriales, sociales y económicos de la regularización, estudiando el papel de la participación ciudadana en resolver los problemas de los barrios informales en las áreas de los proyectos y en el desarrollo urbano sostenible en las ciudades. Además de la valoración de las infraestructuras y servicios en las áreas de los proyectos según los datos cualitativos y cuantitativos.

- Los resultados del análisis permitirán extraer un modelo aplicado para las intervenciones en los barrios informales no afectados por la guerra en Siria y desarrollar propuestas para legalizar; o legalizar y mejorar; o eliminar y reconstruirlos según su situación.

- Plantear propuestas para la emergencia, recuperación y reconstrucción de los barrios afectados por la guerra dependiendo de las experiencias similares en el Líbano y otros países y las estrategias y políticas de la agencia de ONU-Hábitat y el Banco Mundial en este contexto, teniendo en cuenta las fases y las cinco áreas claves para el proceso de la recuperación según dicha agencia; la tierra y propiedad, vivienda transición y permanente, la remediación ambiental, la rehabilitación de la infraestructura básica y los servicios y la recuperación económica inmediata y la restauración de los medios de vida (UN-Habitat, 2008).

- Finalmente, para conseguir el colofón del estudio se intentará la comunicación con los responsables en Siria para que este estudio tenga en cuenta cuando comiencen a mejorar y rehabilitar los barrios informales y al mismo tiempo cuando empiecen a reconstruir los barrios destruidos por la actual guerra para lograr una sostenibilidad en la recuperación de las comunidades sirias, como se puede observar en el plan de trabajo en la figura 1.4.

Figura 1.4. El plan y las fases de la investigación
Fuente: Elaboración propia.

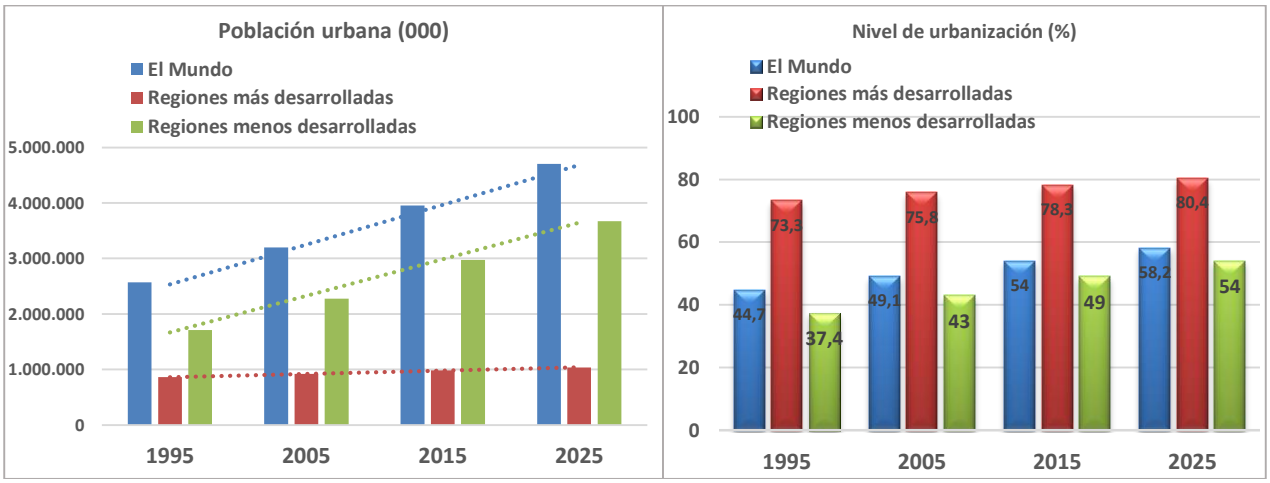
Capítulo II: Marco Teórico

2.1 La realidad del mundo urbano y la generación de los barrios informales:

El mundo empezó a experimentar tasas de urbanización sin precedentes a principios del siglo 20, cuando las tasas promedio de crecimiento urbano llegaron a alcanzar un 2,2% al año entre 1995 y 2015. Durante este periodo, la población urbana mundial aumentó pasando de 2.5 mil millones a 3.9 mil millones, lo que hizo que aumentara el grado de urbanización de un 44,7% en 1995 para hasta un 54,0% en 2015. En 2008 y por primera vez en la historia, más de la mitad de la población mundial estaba viviendo en áreas urbanas, una tendencia se espera que continúe puesto que las proyecciones afirman que hasta 2025, el 58,2% (o 4.7 mil millones) de la población mundial vivirá en áreas urbanas como muestran tablas y figuras 2.1 y 2.2 (UN Habitat, 2003; 2009; 2016).

	Población urbana ('000)				Nivel de urbanización (%)			
	1995	2005	2015	2025	1995	2005	2015	2025
El Mundo	2.568.063	3.199.013	3.957.285	4.705.774	44,7	49,1	54,0	58,2
Regiones más desarrolladas	860.171	920.702	985.831	1.034.150	73,3	75,8	78,3	80,4
Regiones menos desarrolladas	1.707.892	2.278.311	2.971.454	3.671.623	37,4	43,0	49,0	54,0

Tabla 2.1. Población urbana por región 1995 – 2025
Fuente: UN-Habitat, 2016.



Figuras 2.1. Población urbana por región y nivel de urbanización 1995 – 2025
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2016.

- **En las regiones más desarrolladas:** Como muestran tabla y figuras 2.1, el proceso de urbanización es mucho más avanzado en las regiones desarrolladas del mundo, el 78,3% de la población viven en ciudades en 2015 y se espera que aumente hasta un 80,4% hasta 2025**.** Aunque, la emigración internacional es responsable de aproximadamente un tercio del crecimiento urbano en los países desarrollados, dichas regiones sufren tasa de

crecimiento promedio de la población urbana baja 0,7% entre 1995 y 2015 representado en tabla y figura 2.2.

- **En las regiones menos desarrolladas:** Cerca del 49,0% de la población de países menos desarrollados vive en áreas urbanas y se espera que aumente hasta un 54,0% hasta 2025 como se puede ver en tabla y figuras 2.1 (UN Habitat, 2016). Mientras tabla y figura 2.2 muestran que la tasa de crecimiento promedio de la población urbana era del 2,8 % entre 1995 y 2015[1]. Sin embargo, las dichas regiones, en especial en África y Asia, están viviendo las tasas de urbanización más rápidas, lo que puede atribuirse a los altos niveles de aumento natural y al aumento de la emigración de las áreas rurales hacia las urbanas[2] (UN Habitat, 2003; 2009; 2016).

Tasa de cambio de población urbana (%)			
	1995-2005	2005-2015	1995-2015
El Mundo	2,2	2,1	2,2
Regiones más desarrolladas	0,7	0,7	0,7
Regiones menos desarrolladas	2,9	2,7	2,8

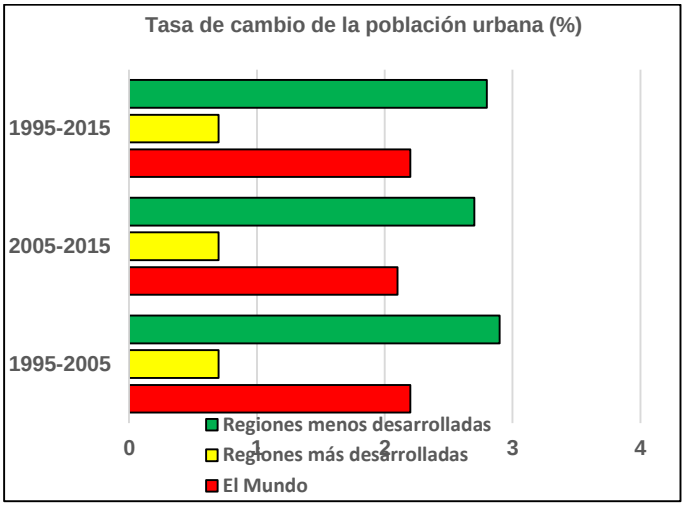


Tabla 2.2. Tasa de cambio de población urbana (%)
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2016.
Figura 2.2. Tasa de cambio de población urbana (%)
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2016.

A medida que el mundo se vuelve más urbano en términos numéricos, los desafíos ambientales, económicos, demográficos de una urbanización acelerada, el rápido crecimiento de ciudades pequeñas y medianas, el aumento de la población joven en naciones en vías de desarrollo, que contrasta con lo que ocurre en los países desarrollados donde el encogimiento de las ciudades, el envejecimiento de la población y la creciente multiculturalidad observada en las ciudades, crisis financiera global sobre los enfoques liderados por el mercado. La creciente informalidad de las actividades urbanas; los crecientes desafíos socio-espaciales, en especial las desigualdades sociales y espaciales, la expansión física de las áreas urbanas ya sea por la metropolitanización, la periurbanización o por el crecimiento urbano descontrolado; las oportunidades de una democratización cada vez mayor en la toma de decisión así como más concientización del ciudadano medio sobre los derechos sociales y económicos (UN Habitat, 2003; 2009).

Como consecuencia los planificadores y gestores urbanos tendrán cada vez más que enfrentar nuevas formas y procesos espaciales. El cambio socio-espacial ha tenido lugar

[1] Se espera que disminuya hasta llegar al 1,6% entre los años 2025 y 2050 (UN Habitat, 2009).
[2] Mientras que estos países tienen 14 de las 19 Mega-ciudades del mundo, apenas el 8,4 % de su población urbana reside en estas ciudades, pues un número mayor de este tipo de población (61,4 %) vive en ciudades con menos de un millón de habitantes (UN Habitat, 2003; 2009).

principalmente en el sentido de la fragmentación, separación y especialización de funciones y usos en las ciudades. En muchas ciudades pobres, las formas espaciales son en gran medida impulsadas por los esfuerzos de familias de bajos ingresos de ocupar tierras alrededor de las ciudades (UN Habitat, 2009). Este proceso empezó en los años cincuenta del siglo pasado y está conduciendo a la formación de nuevos formatos urbanos como por ejemplo la urbanización de la pobreza llevando a generar diferencias en la ciudad entre los espacios centrales o desarrollados, planificados; edificios grandes, actividades económicas, financieros y negocios y sistemas públicos de servicios necesarios y espacios periféricos o en vías de desarrollo; la infraestructura inadecuada, falta de seguridad y amplias diferencias en el nivel de riqueza, la capacidad limitada de gobernabilidad para planificación y regulación de la proliferación de la informalidad en estas áreas periurbanas (Musa, 2010; UN Habitat, 2013).

Sin embargo la informalidad es el problema más obvio de la planificación maestra y del urbanismo modernista causado por el fracaso totalmente de atender el estilo de vida de la mayoría de los habitantes de ciudades que crecen a ritmo acelerado y son en su gran mayoría, pobres e informales. Por lo tanto, extremadamente improbable que los ciudadanos que viven en estas circunstancias puedan cumplir con los reglamentos de zonificación elaborados para ciudades europeas, reglamentos que, cuando son inadecuados, son responsables por la creación de asentamientos informales y por el crecimiento peri-urbano descontrolado. En el momento de que varios países han adoptado algunos enfoques innovadores en décadas recientes que incluyen la planificación espacial estratégica, nueva regularización y medidas de gestión del suelo, procesos participativos y alianzas en el ámbito de barrios, así como la planificación para formatos espaciales nuevos y más sostenibles. Las viejas formas de planificación maestra persisten en muchos países en desarrollo están produciendo exclusión social y espacial, como resultado de la adopción de leyes y regulaciones inadecuadas (UN Habitat, 2013; 2006; 2009).

Los barrios informales en las regiones del mundo: Según la ONU-Hábitat, el Banco Mundial, la Alianza de las ciudades y otros organismos internacionales que han intentado proporcionar estadísticas fiables. En un informe ampliamente utilizado como referencia, ONU hábitat (2003) sugirió que, en el mundo, más de mil millones de personas vivían en barrios marginales o asentamientos informales, y que este número llegaría a mil cuatrocientos millones en 2020. Según Fernandes, (2011:pp14) *"se calcula que, si no se toman medidas firmes o concretas para revertir la situación, en los próximos 30 años la cantidad de pobladores de barrios marginales alcanzará los 2 mil millones de personas en todo el mundo. El Banco Mundial reportó que la tenencia informal "es común, y representa alrededor de un tercio de las propiedades residenciales""*. Las estadísticas varían de un país a otro, pero las realidades son similares.

- **En los Países desarrollados y en transición:** Hay pocos asentamientos informales en las ciudades contemporáneas de Europa y de América del Norte - 6 % de la población urbana - con la excepción de los asentamientos de viajeros y alguna actividad de ocupas, en general, en edificios abandonados. En algunas ciudades del interior, hay casos de ocupación informal y modificación de edificios, en especial por propietarios de barrios precarios y ciudadanos urbanos pobres incluyendo emigrantes recién llegados. La informalidad en estos países se ha asociado presiones competitivas que surgen de las crisis económicas, la privatización, la liberalización de la economía y la competición global. Las familias de ingresos más bajos se han visto empujadas a vivir en urbanizaciones privatizadas deterioradas o en viviendas de bajo costo en pueblos de la periferia y en asentamientos informales. Los sistemas de planificación heredados en los países en transición tuvieron dificultad en adaptarse al desarrollo urbano basado en el

mercado en los años 90 llevaron a un aumento de la urbanización ilegal. En los últimos años, sin embargo, los gobiernos de muchos países de la región se han introducido una nueva generación de legislación de planificación, y las reformas han revitalizado los sistemas de planificación y han actualizado los planes de desarrollo urbano para controlar la informalidad (Fernandes, 2011; UN-Habitat, 2009).

- **En los Países en desarrollo:** La informalidad de las ciudades de los países en desarrollo también se manifiesta ampliamente en términos de vivienda, pues, sin poder tener acceso a tierra asequible y con servicios ni a las viviendas formales, los grupos de ingresos bajos e incluso medianos han tenido que buscar parcelas o casas en asentamientos informales. Incluso en los lugares donde el poder público ha hecho inversiones considerables en asentamientos planificados, lo que se construye no atiende plenamente las necesidades y demandas de la población. Por eso, como muestran la tabla y la figura 2.3 las cifras de personas vivían en barrios informales en las regiones en desarrollo aumentaron de 791 millones en 2000 a 881 millones en 2014. Aun así como observamos en la tabla y figura 2.4, en 2014, el 30% de la población urbana residía en barrios marginales en comparación con 39% en el año 2000: - Entre 2000 y 2010, la población urbana viviendo en los tugurios bajó del 39,4% al 33,6%, donde más de 200 millones de esa población han accedido a instalaciones mejoradas de agua y saneamiento o a una vivienda más durable. Sin embargo, en términos absolutos (tabla y figura 2.3), la cantidad de habitantes de tugurios están creciendo dramáticamente en las ciudades más pobres del mundo, especialmente en África subsahariana y Asia[3], debido al rápido ritmo de urbanización, superando al ritmo de mejoras de tugurios -.

  En África subsahariana el 55,9% (equivalente a 200 millones) de la población urbana viven en barrios precarios, además el 31,3% (190 millones), el 26,2 (251 millones) % y el 21,1% del sur y del este de Asia y de América Latina y el Caribe respectivamente vive barrios informales. En este línea es importante destacar que África del norte y América latina están haciendo grandes esfuerzos para mejorar la situación de las poblaciones de los tugurios (tablas y figuras 2.3 y 2.4) (UN Habitat, 2009; 2016).

Población urbana viviendo en los barrios informales en la mitad del año ('000)						
Área o región	**1990**	**1995**	**2000**	**2005**	**2010**	**2014**
Regiones en desarrollo	**689.044**	**748.758**	**791.679**	**830.022**	**871.939**	**881.080**
África del norte	**22.045**	**20.993**	**16.892**	**12.534**	**14.058**	**11.418**
África Subsahariana	**93.203**	**110.559**	**128.435**	**152.223**	**183.199**	**200.677**
Amér. Latina y el Caribe	**106.054**	**112.470**	**116.941**	**112.149**	**112.742**	**104.847**
Asia del Este	**204.539**	**224.312**	**238.366**	**249.884**	**249.591**	**251.593**
Asia del Sur	**180.960**	**189.931**	**193.893**	**195.828**	**195.749**	**190.876**
Asia Sureste	**69.567**	**75.559**	**79.727**	**80.254**	**84.063**	**83.528**
Asia Oeste	**12.294**	**14.508**	**16.957**	**26.636**	**31.974**	**37.550**
Oceanía	**382**	**427**	**468**	**515**	**563**	**591**

Tabla 2.3. Población urbana viviendo en los barrios informales en las regiones del Mundo
Fuente: UN Habitat, 2016.

[3] Asia occidental como muestra la tabla 2.4 es la única región donde la proporción de tugurios entre las poblaciones urbanas ha aumentado ligeramente, debido en gran medida al empeoramiento de las condiciones de vida en Irak y Líbano después de casi un decenio de conflicto e inestabilidad política y los movimientos de la primavera árabe.

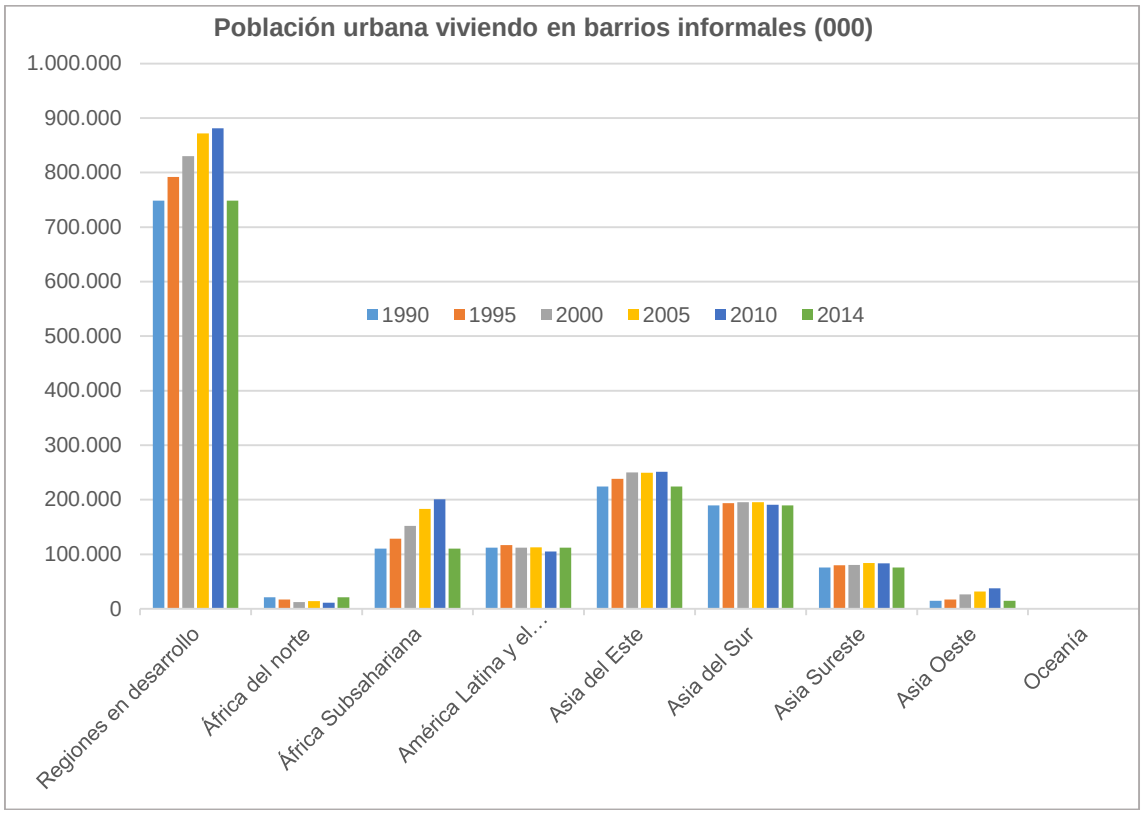


Figura 2.3. Población urbana viviendo en los barrios informales en las regiones del Mundo
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN Habitat, 2016.

Porcentaje de la población urbana viviendo en barrios informales (%)						
Área o región	**1990**	**1995**	**2000**	**2005**	**2010**	**2014**
Regiones en desarrollo	**46,2**	**42,9**	**39,4**	**35,6**	**32,6**	**29,7**
África del norte	**34,4**	**28,3**	**20,3**	**13,4**	**13,3**	**11,9**
África Subsahariana	**70,0**	**67,6**	**65,0**	**63,0**	**61,7**	**55,9**
América Latina y el Caribe	**33,7**	**31,5**	**29,2**	**25,5**	**23,5**	**21,1**
Asia del Este	**43,7**	**40,6**	**37,4**	**33,0**	**28,2**	**26,2**
Asia del Sur	**57,2**	**51,6**	**45,8**	**40,0**	**35,0**	**31,3**
Asia Sureste	**49,5**	**44,8**	**39,6**	**34,2**	**31,0**	**28,4**
Asia Oeste	**22,5**	**21,6**	**20,6**	**25,8**	**24,6**	**24,9**
Oceanía	**24,1**	**24,1**	**24,1**	**24,1**	**24,1**	**24,1**

Tabla 2.4. Porcentaje de la población urbana viviendo en barrios informales en las regiones del Mundo
Fuente: UN Habitat, 2016.

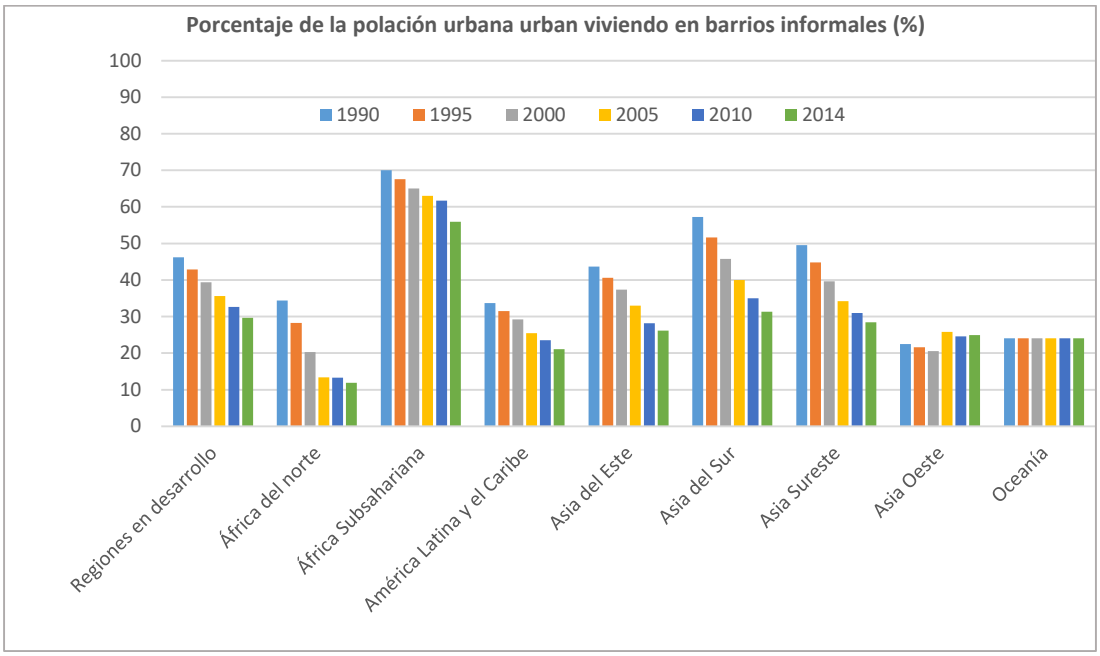


Figura 2.4. Porcentaje de la población urbana viviendo en barrios informales en las regiones del Mundo.
Elaboración propia sobre la base de UN Habitat, 2016.

Sin embargo es muy importante conocer la realidad de los barrios informales en el mundo en general y en los países socioeconómicamente más vulnerables en particular. En estos países de ingresos bajos, la capacidad de gobernabilidad es limitada y la falta de apoyo para planificar y regular restringe lo que las normativas convencionales de planificación y urbanización pueden alcanzar. Por lo tanto es necesario un enfoque de planificación para prevenir o lidiar el aumento de la actividad informal, subdivisión de la tierra, construcción de viviendas y oferta de servicios continúa siendo extremadamente limitada y la regularización de los asentamientos informales actuales. Utilizar herramientas de planificación para tratar los problemas que se enfrentan las ciudades, como la urbanización sostenible, la necesidad de actualizar planes de desarrollo urbano, introducir una nueva generación de legislación de planificación, y reformas de los sistemas de planificación, los barrios precarios y la pobreza urbana. Sin duda, la pobreza urbana y el crecimiento de los barrios informales han hecho que se preste de nuevo atención a la planificación (Musa, 2010; UN-Habitat, 2009).

2.1.1 El concepto del barrio informal:

En la actualidad la definición de informalidad es imprecisa y multidimensional, y abarca aspectos físicos, socioeconómicos y legales. Según de Fernandes (2011, pp2*) "Las viviendas de asentamientos informales en general no tienen títulos legales formales, y pueden mostrar patrones de desarrollo irregular, carecer de servicios públicos esenciales, como alcantarillado, y quizás estén construidas en suelos públicos o ecológicamente vulnerables, ya sea en suelos privados o públicos, los asentamientos informales se van formando progresivamente a lo largo de varios años, y algunos existen desde hace varias décadas. Dichos asentamientos frecuentemente se reconocen legalmente como parte del desarrollo normal de la ciudad, ya sea por medidas oficiales concretas y puntuales o por la adquisición de derechos a lo largo del tiempo…".*

Se utiliza varias expresiones de la vivienda informal; *Al Ashwayyat* (barrio informal) en el Mundo Árabe, villa miseria en Argentina, favela en Brasil, población callampa en chile, barrio marginal en Colombia, barrio de chabolas en España, *Slum* en India, asentamientos irregulares en México, *Gecekondu* (construida durante una noche) en Turquía, asentamientos informales en África y *shanty town* en Estados Unidos (UN Habitat, 2003).

Normalmente los asentamientos informales se establecen por emprendedores ilegales o nuevos residentes que ocupan suelos públicos, comunales o privados que demarcan lotes y comienzan a construir viviendas rudimentarias. Inicialmente, los servicios públicos, como la pavimentación, el alumbrado de calles, el agua y el alcantarillado, y centros de salud y educación son inexistentes. Con el paso del tiempo, las edificaciones se expanden y mejoran y los servicios públicos comienzan a aparecer (The Municipality of Aleppo and (GTZ), 2009).

En muchos casos, los asentamientos informales se pueden regularizar mucho más tarde con el reconocimiento formal de las autoridades públicas, el suministro o mejora de los servicios públicos, y el reconocimiento formal de la propiedad o posesión legal del lote, ya sea individual o de otro tipo. Pero la falta prolongada de reconocimiento legal de la tenencia puede impedir la provisión de servicios, la disponibilidad de otra infraestructura urbana y la legalidad general de la residencia urbana. Sin embargo el suministro de servicios públicos estimula la construcción. Esta consolidación física puede prolongarse durante muchos años, dando lugar a comunidades con una cantidad significativa de edificios de ladrillo de dos a seis pisos, calles pavimentadas y aceras, y centros comerciales y con el tiempo, la seguridad de la tenencia puede aumentar, pero normalmente es de facto y no de jure (Fernandes, 2011).

La Mayoría de los barrios informales sufren de altas tasas del paro, analfabetismo, y pobreza. Dentro de estos asentamientos es fácil la formación de pandillas, y sirven como escondites de bandas de delincuentes. Los robos, hurtos y violencia de todo tipo se dan más a menudo en estos lugares por la marginalidad en la que viven. El consumo y venta de drogas tienen en estos lugares su epicentro (Youssef, 2011).

Los asentamientos informales en todo del mundo caracteriza por un factor determinante que vincula prácticamente todos los tipos, este es la violación del orden legal establecido; con distintos problemas legales y específicos que tienen diversas implicaciones. El desarrollo inmobiliario informal en general supone la existencia de una o más formas de ilegalidad intrínseca, ya sea por violación de derechos de propiedad de suelos privados, públicos o comunales, regulaciones y normas de planificación urbanística, medioambiental o de construcción; de requisitos de registro; y de disposiciones tributarias (Al Dayadre, 2007).

Por su parte El Instituto Árabe para el desarrollo de las ciudades (Reyad, Arabia Saudita 1980) Identificó que las viviendas informales son aquellas que cumplen una o más de las siguientes condiciones: (1) mostrar un modelo de urbanización desordenado (2) o/y carecer de servicios públicos esenciales (3) ocupar tierras públicas y privadas ilegalmente (4) Subdivisión sin licencia de suelos agrícolas privados y públicos para vender lotes individuales. (5) Densificación de los asentamientos existentes mediante la subdivisión de las propiedades (construcción de edificios adicionales; casas de frente y fondo y adición de altura en plantas en los edificios) (Musa, 2010).

ONU-Hábitat ha creado una definición a nivel de familia para identificar a los moradores de barrios marginales en la población urbana. Una familia de un barrio marginal carece de uno o más de las siguientes condiciones (indicadores) (tabla 2.5):

Indicador	Definición	
El acceso a agua mejorada	Un hogar se considera que tiene acceso a agua potable mejorada si tiene al menos 20 litros/persona/día para uso de la familia, a menos de 10% del ingreso familiar.	- Conexión por tubería a casa o parcela. - Tubería fuente pública sirviendo no más de 5 hogares. - Pozo excavado protegido - Agua de manantial protegido. - Recogida de agua de lluvia.
El acceso a saneamiento mejorado	Un hogar se considera que tienen acceso a un saneamiento mejorado si un sistema de disposición de excretas ya sea en forma de un baño privado o baño público es compartido con una razonable de personas está disponible para el hogar.	- Conexión directa al alcantarillado público. - Conexión directa al tanque séptico. - Letrina vierta ras. - Letrina de pozo mejorada ventilado
Calidad estructural/ durabilidad de la vivienda	Una casa se considera durable si se construye en un área no peligrosa y tiene una estructura permanente suficientemente adecuada para proteger a sus ocupantes de los extremos de las condiciones climáticas.	- Materiales de construcción permanentes se utilizan para las paredes, techo y suelo. - El cumplimiento de los códigos de construcción. - Vivienda no está en un estado dilapidado. - Vivienda no está en la necesidad de reparaciones mayores. - Vivienda no está localizado en ninguna o cerca de residuos tóxicos. - Vivienda no está situada en llanura de inundación. - Vivienda no está localizada en pendiente empinada. - Vivienda no está situada en un derecho peligroso de camino
Espacio habitable suficiente (no hacinamiento)	Una unidad de vivienda se considera que proporciona espacio suficiente para vivir para los miembros del hogar si hay menos de tres personas por habitación habitable.	- No más de dos personas por habitación
Seguridad de la tenencia	La seguridad de tenencia es el derecho de todos los individuos y grupos a la protección efectiva del Estado contra los desalojos ilegales arbitrarios.	Evidencia de la documentación que se puede utilizar como prueba del estado de tenencia segura, como indicado por: - Los hogares con títulos de propiedad formales a la tierra y residencia. - Los hogares con títulos de propiedad formales ya sea a la tierra o residencia. - Los hogares con acuerdos ejecutables o cualquier documento como prueba de un acuerdo de tenencia. - Protección percibida o de facto de los desalojos forzosos.

Tabla 2.5. Indicadores y umbrales para la definición de los hogares de barrios marginales
Fuente: UN-habitat, 2003; (UNU), (WIDER), 2010.

2.1.2 Tipología de los asentamientos informales:

2.1.2.1 Conceptos que deben ser superpuestos en la tipología de los barrios informales:

Hay varios conceptos deben ser superpuestos en la tipología de los barrios informales:

a) La ubicación de los asentamientos, ya sea en el núcleo urbano, en los alrededores o periferias urbanas, o simplemente más allá del límite formal urbano;
b) Los niveles de servicio, que se refiere también a,
c) *El nivel de reconocimiento por parte de las autoridades, y por lo tanto la probabilidad de una respuesta en forma de servicios o más amplios los procesos de regularización que dan jurídica de la tenencia* (Napier, 2001, pp13).

2.1.2.2 Tipos de asentamientos informales en las zonas urbanas de África subsahariana:

Según Mark Napier hay cinco tipos de asentamientos informales claramente identificables en las zonas urbanas de África subsahariana:

1) Los asentamientos informales con la tenencia tradicional (vivienda informal en tierras consuetudinarias);
2) Asentamientos informales independientes (vivienda informal en suelo urbano, sin la tenencia legal);
3) Las chozas de traspatio en las áreas formales (la vivienda informal entre la vivienda formal);
4) La vivienda informal en la tierra con servicios (sitios y servicios donde la vivienda es todavía insuficiente);
5) *Asentamientos informales interiores (ocupación ilegal de edificios)* (Napier, 2001, pp13).

2.1.2.3 El desarrollo inmobiliario informal en América Latina:

En América Latina el desarrollo inmobiliario informal comprende muchas dimensiones y variantes en las ciudades:

1) Ocupación de suelos públicos, comunales y privados, seguida de autoconstrucción (favelas, barriadas, villas miseria, villas de emergencia, chabolas, tugurios), a veces en subdivisiones que habían sido aprobadas originalmente;
2) La subdivisión sin licencia de suelos privados, comunales y públicos para vender lotes individuales, seguida de autoconstrucción (barrios, leteos piratas, leteos irregulares, leteos clandestinos);
3) Proyectos irregulares de viviendas públicas (conjuntos habitacionales), algunos de los cuales se han ido convirtiendo gradualmente en extralegales;
4) La urbanización y el desarrollo de zonas catalogadas como rurales;
5) La subdivisión no autorizada de lotes legales preexistentes para la construcción de edificios adicionales (casas de frente y fondo);
6) La ocupación generalizada de orillas fluviales, reservorios de agua, laderas de montaña y otras áreas ecológicamente protegidas; y
7) *La ocupación de espacios públicos, como calles, pavimentos y viaductos* (Fernandes, 2011:pp11y 12).

2.1.2.4 los tipos de vivienda informal *"Al Ashwayyat"* en el Mundo Árabe:

En el mundo árabe se encuentra los siguientes tipos de vivienda informal:

1. **Ocupación de suelos públicos, comunales y privados:** Este tipo se encuentra dentro de los límites administrativos de las ciudades y la subdivisión no autorizada e ilegal del suelo ocupado. Este proceso representa una parte importante de los barrios informales en Siria de las personas de bajos ingresos. En Egipto, las chabolas y las casas dentro de los cementerios se extiende solo en el Cairo; se utiliza en la construcción: caña, hierro, estaño, cartón, tela y madera. En Marruecos existen barrios de chabolas y según las estadísticas hay 1000 barrios informales con 250 mil familias (el 18% del total urbano en 2001);

2. **La subdivisión sin licencia del terreno agrícola**: Este tipo se encuentra fuera de los límites administrativos de las ciudades, dependiendo de la subdivisión de suelo agrícola de forma ilegal y sin base a las leyes de planificación urbana, porque es prohibido construir en el suelo agrícola. Los comerciantes dividen el suelo en parcelas y venderlas a la población de bajos y medianos ingresos. Este fenómeno tiene problemas de destruir las tierras agrícolas y la falta de servicios básicos. Se extiende en El Cairo, la capital de Egipto, donde la modificación y la extensión de los límites administrativos de la ciudad han incluido zonas rurales. En Túnez, el sector informal presenta el 30% de la población total de la capital Túnez en los años ochenta (Musa, 2010).

3. **La subdivisión no autorizada de las propiedades para añadir edificios adicionales:** Este tipo se observa en todos los tipos anteriores. Las familias (es decir, los hijos casados) densifican los asentamientos existentes, llevan a la "horizontal": La división de las parcelas pequeñas con el fin de construir casas de frente y fondo; y la "vertical": Adición de altura en plantas en los edificios (hasta la sexta planta). Sin embargo este proceso de informalidad ha aumentado los niveles poco saludables de hacinamiento (The Municipality of Aleppo and (GTZ), 2009).

2.2 Hacer frente a los asentamientos informales: la realidad de la planificación de los barrios informales en las regiones mundiales:

2.2.1 Las políticas y los instrumentos de intervención y gestión de tierras urbanas para regularizar de los asentamientos informales:

En este sentido, la ONU en las conferencias (Vancouver en 1976 y Estambul en 1996) sobre la urbanización han descrito el proceso de urbanización en las regiones en desarrollo como la «urbanización de pobreza» (Musa, 2010). *Según* Barry y Rüther, (2005:Pp.43) *"Los asentamientos informales constituyen un gran desafío para los administradores de tierras, porque pueden ubicar de 30% a 80% de la población urbana en los países en desarrollo […]". "Mejorar las condiciones de los pobres urbanos es fundamental para la estabilidad social y política y existe posibilidad de que la violencia urbana y el malestar social, como las desigualdades sociales se agudizan".*

En reconocimiento de los desafíos de desarrollo planteados por la proliferación de barrios marginales y para redoblar los esfuerzos para mejorar la calidad de vida de los pobres urbanos

de las ciudades de los países en vía de desarrollo ((UNU), (WIDER), 2010). En 2011 el Consejo del Programa de la ONU-Hábitat alentó a los países a que establecieran metas realistas a escala nacional, regional y local para mejorar las vidas de las dichas personas. Esta acción podría extenderse más allá de 2020, fecha límite de cumplimiento del objetivo 7, la meta 11 de los ODMs (Objetivos de Desarrollo del Milenio)[4] *"Ciudades sin barrios informales"*, que busca *"Para el año 2020, haber logrado una mejora significativa en las vidas de al menos 100 millones de habitantes de barrios marginales"*[5] (UN-Habitat, 2003, pp.7). Sin embargo, mejorar la situación de los barrios marginales es ahora un objetivo muy importante de foco de ONU-Hábitat y el Banco Mundial, con énfasis creciente en la política y el apoyo operacional a la ampliación de los proyectos y programas; las prioridades serían: vivienda y servicios básicos, infraestructura, transporte, energía, salud y educación, además del acceso a tierras asequibles con tenencia segura (UN-Habitat, 2003). Pero, dado que alcanzar difícilmente la meta 11 supone solamente una décima parte de los mil millones de residentes informales (Fernandes, 2011), una revisión de la meta ha sido propuesto por el que, en adicional de hacer una mejora sustancial a las vidas de habitantes de barrios marginales, se deben hacer esfuerzos concertados para proporcionar alternativas adecuadas a la formación de nuevos barrios marginales por priorizando los programas de prevención de estos barrios y planificación proactiva ((UNU), (WIDER), 2010).

Como muestra el mapa (Figura 2.5) seis años después de la Declaración del Milenio comprometida a los gobiernos a esforzarse para *"ciudades sin barrios informales"*, los resultados globales indican que sólo pocos países en el mundo en desarrollo han hecho progresos reales en proporcionar servicios públicos mejores y vivienda a habitantes de barrios marginales. Países *"En pista",* donde las tasas de crecimiento de barrios marginales realmente han caído, incluyen Egipto, Sri Lanka, Tailandia y Túnez. En estos países, los gobiernos y otras partes interesadas han asumido la responsabilidad de proporcionar una vivienda digna, agua y saneamiento a los habitantes de barrios marginales. Sin embargo, la tendencia preocupante es que la mayoría de las regiones en desarrollo, especialmente en África subsahariana, han fallado a hacer mucho progreso en reducir o establecer las tasas de crecimiento de los barrios marginales *"Estabilizando, En Riesgo y Fuera de pista"* (UN Habitat, 2006).

[4] La Declaración del Milenio: describe las preocupaciones de paz, seguridad y desarrollo incluidos el medio ambiente, los derechos humanos y la gobernanza. Los Objetivos de Desarrollo del Milenio (MDGs/ODMs) que incorporan con los Metas Internacionales de Desarrollo (IDT) sintetizan los objetivos y metas para mantener el desarrollo humano. Meta 11 una de las 3 metas del Objetivo 7 de los ODMs, éste objetivo trata "garantizar la sostenibilidad ambiental". La meta se deriva de las "ciudades sin barrios informales" lanzado como un plan conjunto de acción dirigido a mejorar las condiciones de vida de los residentes más vulnerables y marginados urbanos del mundo. Para Más información en (UN-Habitat, 2003).

[5] El requisito fundamental para el éxito de los ODs es los gobiernos urbanos democráticos dotados de facultades legales adecuadas, asignaciones adecuadas de financiación y la capacidad humana para impulsar una agenda de transformación ((UNU), (WIDER), 2010).

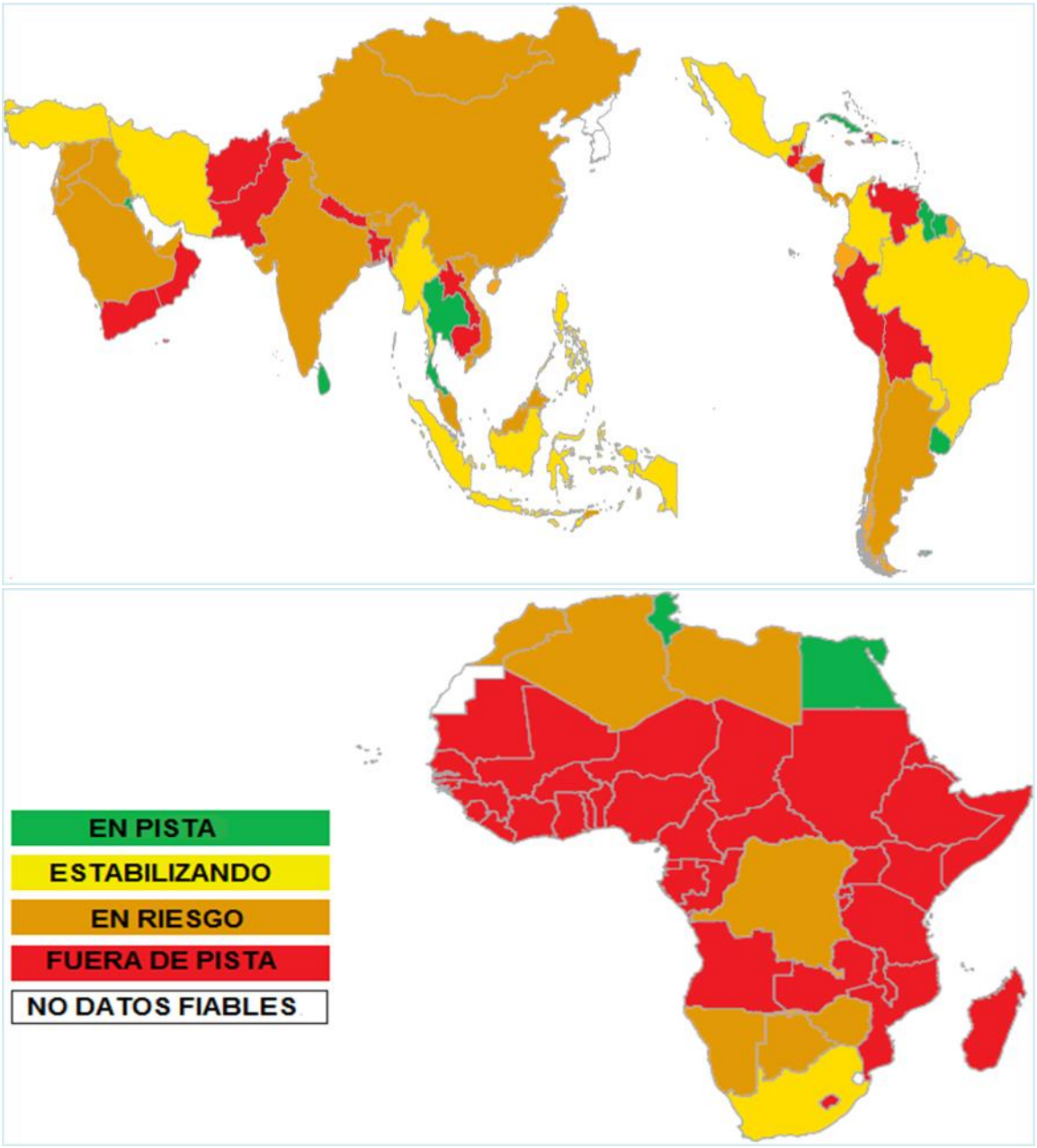


Figura 2.5. Grupos de los países dentro de las cuatro categorías de desempeño
Fuente: Elaboración propia sobre la basa de (UN Habitat, 2006).

- **Políticas de barrios informales en los países en desarrollo:**

Como muestran las figuras 2.9 y 2.10 abajo, durante las últimas cinco décadas, las autoridades de los países en desarrollo han adoptado varias estrategias diseñadas para enfrentar el problema de los barrios marginales y asentamientos informales. Estos incluyen negligencia benigna; desalojo y demolición forzada; reasentamiento o reubicación; programas de actualización de barrios marginales; y, más recientemente, la adopción de estrategias de facilitación o habilitar.

1) Política de negligencia benigna:

En los principios de la década de 1950, las autoridades de los países en desarrollo adoptaron una política de negligencia benigna o una actitud de laissez-faire hacia los barrios marginales. Sin embargo, este enfoque fue basado en la noción de que los barrios pobres eran un

fenómeno ilegal, pero temporal, que desaparecería con el crecimiento económico. Estos barrios también se toleraban porque fueron vistos como los vestigios de "pueblos tradicionales" que estaban en proceso de ser absorbidos por la tradición nueva de planificación urbana transmitida por la administración colonia. En este sentido, los gobiernos persiguieron un programa de vivienda de bajo costo, como estrategia para cumplir con las necesidades de vivienda de las familias de bajos ingresos. Donde la creencia era que tal programa sostenido por un crecimiento económico alto y estable daría resultados en la eliminación de los barrios marginales. A pesar de sus objetivos loables, el programa falló en cumplir las necesidades de vivienda de los beneficiarios previstos.

2) Desalojo forzoso y la eliminación de los barrios informales:

El concepto desalojo forzoso refiere a la remoción de personas de sus hogares o de la tierra en contra de su voluntad. En el caso de los barrios marginales, los agentes del Estado forzosamente llevaron a cabo desalojos masivos, acompañados por la demolición. Aunque este enfoque ha sido adoptado principalmente entre los años 1970 y principios de 1980,- cuando se convirtió claro que la política de negligencia benigna no conduciría a la desaparición de los barrios marginales -, esta práctica es todavía prevalece en muchos países. Un ejemplo notable es Zimbabue, donde, en 2005, el gobierno inició la demolición de barrios marginales en Harare y otras ciudades. Prácticamente, la demolición resultó en 700.000 personas, ya sea perdiendo sus casas o sus medios de subsistencia - o ambos. A más de 2,4 millones de personas, o el 18 por ciento de la población de Zimbabue, también fueron afectadas en mayor o menor grado. Lo que también llevó a la destrucción del sector informal, que, en 2004, representó el 40 por ciento de todas las formas de empleo.

En consecuencia, la experiencia general de los países en desarrollo muestra que demolición de asentamientos precarios no es una solución a la proliferación de estos asentamientos. Esto es porque se centra en los síntomas, en lugar de las causas fundamentales de este tipo de asentamientos - resultando así en su desplazamiento en lugar de su eliminación -.

3) Programas de reasentamiento / reubicación:

El reasentamiento tiene lugar cuando la demolición de asentamientos precarios implica la reubicación de las familias desalojadas a lugares alternativos. Programas de reubicación pueden o bien implicar la asignación de parcelas en las que se espera que los hogares construyan sus casas, o la provisión de viviendas de bajo costo. Así, estos programas a menudo se fundamentan a la idea de que los hogares desalojados eran propietarios legales de las tierras que ocupaban anteriormente, o habían ocupado dichas tierras durante un período largo. Una mejor práctica de los programas de reasentamiento es la reubicación de habitantes de barrios marginales de Brasilia a Samambaia, en Brasil entre finales de 1980 y principios de 1990. Antes de la reubicación, las autoridades municipales llevan a cabo consultas extensas con las familias afectadas. A partir de ello, el programa involucrado la asignación de terrenos con servicios, lo que permitió a las familias para construir sus casas de acuerdo con sus recursos financieros. Con el fin de impedir la venta de dichos terrenos por los hombres, se acordó que el título se debe dar en el nombre de sus esposas. El enfoque también fue seguido por la construcción de un metro y provisión de varios programas de asentamientos asistidos por el gobierno, lo que garantiza el acceso fácil al centro de la ciudad y otros nodos de empleo.

En realidad, la mayoría de los programas de reubicación casi no implican ningún diálogo significativo con las familias desalojadas. Ellos se emprenden precipitadamente y sin una coordinación adecuada por las agencias de implementación. Por otra parte, las autoridades

de la ciudad no tienen los recursos financieros y técnicos para llevar a cabo totalmente estos programas. En consecuencia, las parcelas y casas previstas en las localizaciones nuevas tienden a ser extremadamente insuficientes y en lugares distantes, sin infraestructura y servicios adecuados.

4) Programas de actualización de barrios informales:

Dado el fracaso de las estrategias anteriores para abordar el problema de los asentamientos informales de manera eficaz, en la década de 1980 muchos países en desarrollo adoptaron programas - financiado en gran parte por el Banco Mundial - para actualizar los barrios de tugurios y asentamientos ilegales. En principio los programas de actualización involucran emplear estrategias de mejora basadas en la localidad destinadas a sustituir los diversos grados de obsolescencia y el deterioro en las áreas marginales mediante la provisión o mejora de los servicios básicos y la infraestructura física; por ejemplo, la reticulación de agua, saneamiento, recolección de basura, drenaje, alumbrado público y aceras y calles pavimentadas. Por otra parte la actualización también implica la provisión de servicios a la comunidad, como parques infantiles, escuelas, mercados, centros comerciales y clínicas. Mejoramiento de los tugurios no supone la construcción de viviendas, pero algunos residentes podrían estar provistos con préstamos subvencionados para mejorar sus viviendas (Figura 2.6 y 2.7).

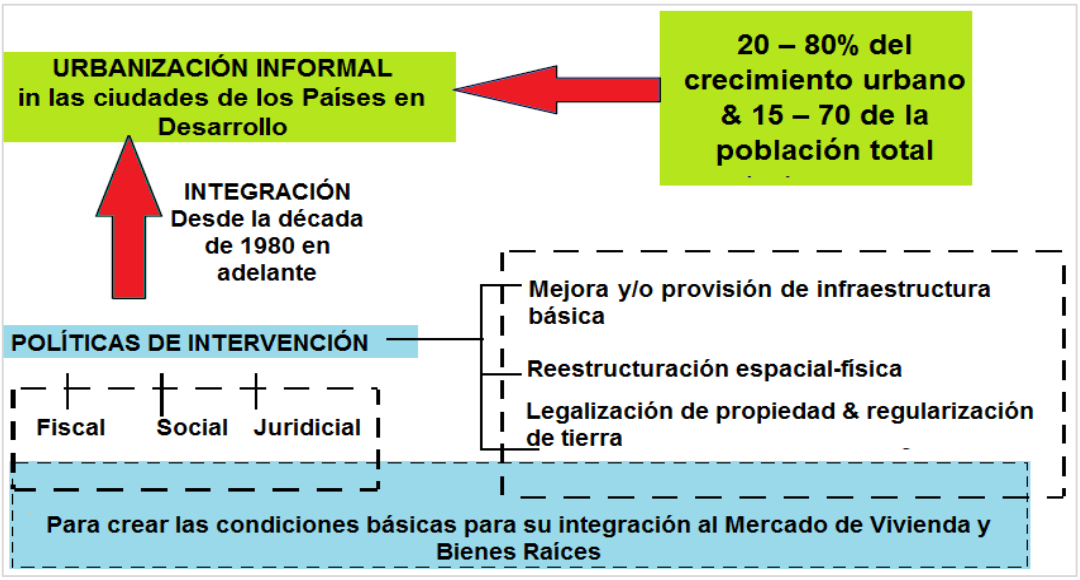


Figura 2.6. Las políticas de intervención en los asentamientos informales
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Acioly, 2002.

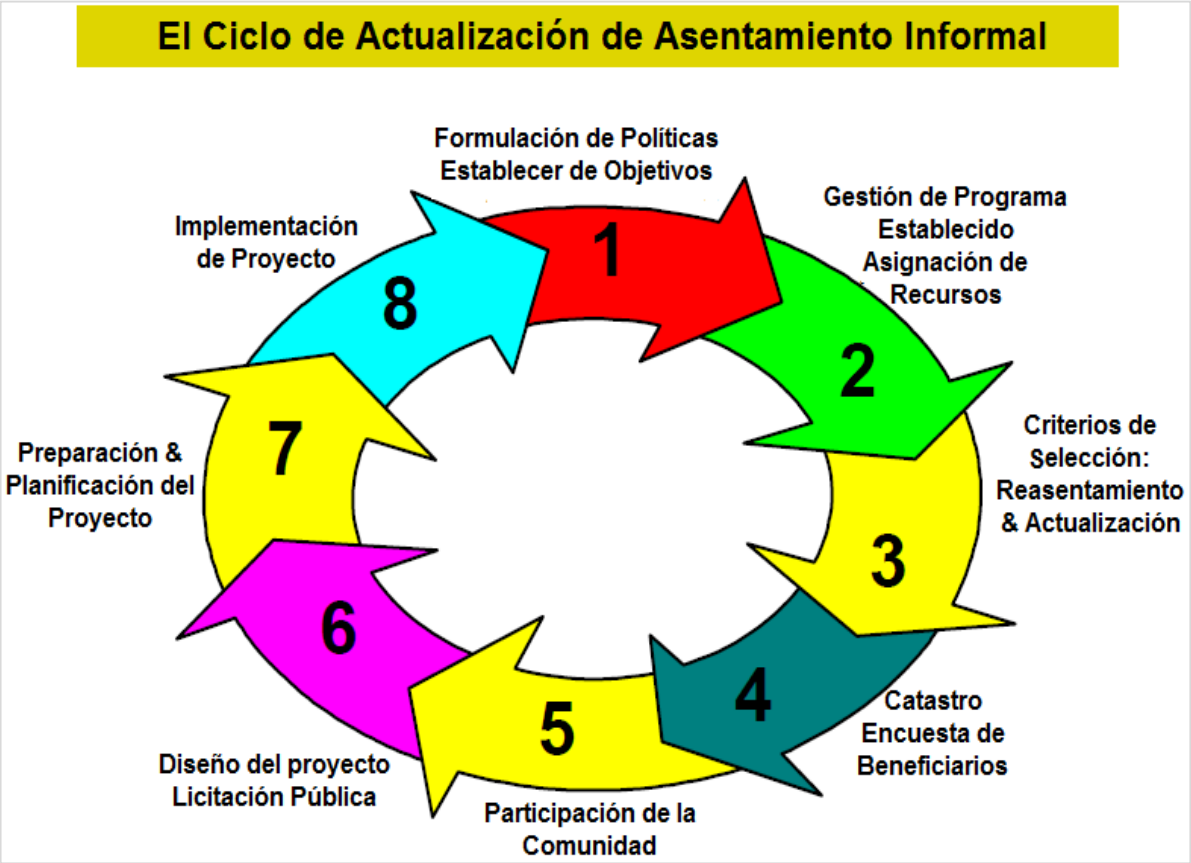


Figura 2.7. El ciclo de actualización de asentamiento informal
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Acioly, 2002.

Aunque los programas de actualización han producido algunos resultados impresionantes, han sido criticados por varios motivos (Figura 2.8). Estos incluyen: Los niveles bajos de inversión que han sido incapaces de rectificar décadas de abandono y deterioro de estos barrios; la adopción de un enfoque orientado a los proyectos que han fallado para asegurar el mantenimiento de seguimiento necesario; planificación apresurada que permitía poca participación de las comunidades beneficiarias, resultando así en la falta de propiedad y la renuencia a pagar para mejorar los servicios; inhabilidad para hacer frente a limitaciones más fundamentales de suministro de la tierra, las finanzas y los materiales de construcción; mecanismo institucional y financiero débiles; y por último, la ausencia de cualquier enfoque claro en la reducción de la pobreza.

Como consecuencia, para rectificar estos problemas e institucionalizar la actualización de los barrios informales, el Banco Mundial y ONU-Hábitat iniciaron dos programas principales: El plan de acción "Ciudades sin barrios de tugurios" (CWS), bajo los auspicios de la Alianza de las Ciudades; y el Fondo para la Actualización de Tugurios (SUF). En primer lugar, el plan de acción CWS reconoce que los tugurios son manifestaciones de la pobreza urbana y, como tal, programas para actualizar dichos barrios deben complementarse con medidas destinadas a reducir la pobreza urbana y prevenir el crecimiento de los barrios marginales futuros. En segundo lugar, dada a la escasez de financiación para la actualización de los barrios informales, el SUF fue establecido por ONU-Hábitat en 2004, con el objetivo clave de la movilización de capital para el actualización de los barrios informales, por facilitar vínculos entre los diversos actores locales, y por empaquetar los elementos financieros, técnicos y políticos de los proyectos de desarrollo. El SUF está siendo gestionado por ONU-Hábitat en asociación con la Alianza de Ciudades, junto con los donantes internacionales y

las instituciones financieras. Una fase de prueba ha sido designada para su implementación inicial, que abarca tres años, y con una capitalización de US $ 30 millones.

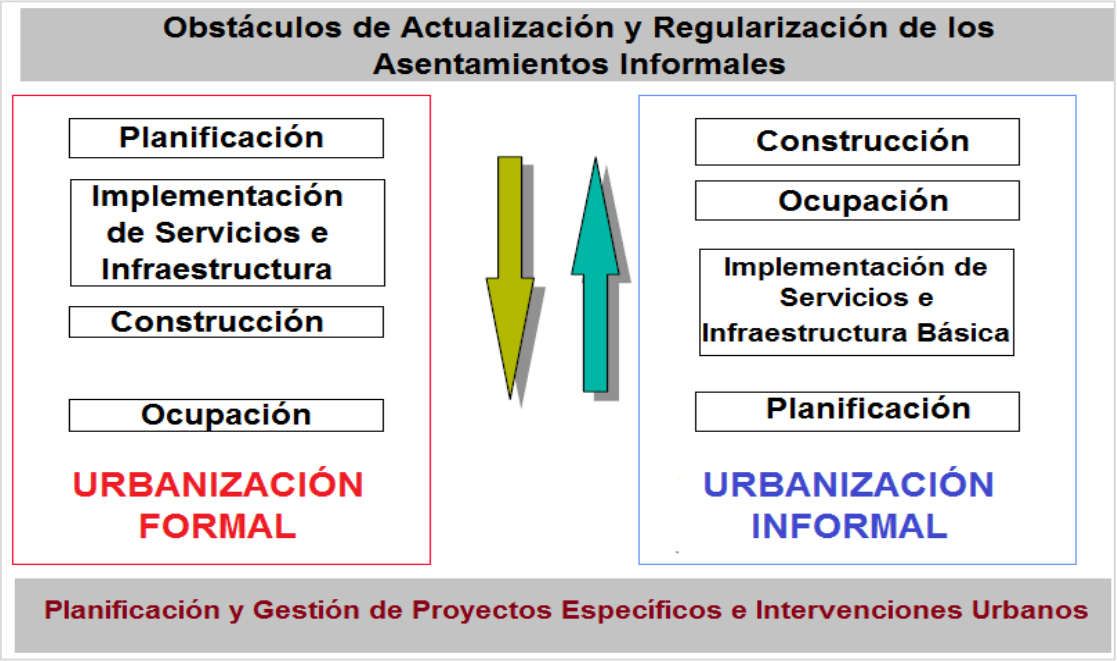


Figura 2.8.Ostáculos de actualización y regularización de los asentamientos informales
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Acioly, 2002.

5) Seguridad de la tenencia y el enfoque de habilitar los barrios pobres y asentamientos ilegales:

Desde principios de 1990, una respuesta importante al aumento de barrios marginales centra en garantizar la seguridad de la tenencia. Es decir, desde la perspectiva de los barrios marginales, el enfoque de habilitar defiende por el desarrollo de los derechos de propiedad, que, entre otros, implican la regularización de la tenencia insegura en los asentamientos informales. Un supuesto clave de este enfoque es que mientras que los residentes de los barrios marginales tal vez no tengan el título legal sobre la tierra, todavía pueden emprender mejoras en el hogar si están seguros de que no van a ser desalojados arbitrariamente (Figura 2.6 arriba). Por su parte el Banco Mundial y la ONU-Hábitat han estado a primera línea en la promoción de enfoque de la seguridad de la tenencia. Específicamente, en 1999, la ONU-Hábitat, adoptó la Campaña Global por seguridad de la tenencia como un instrumento defensa diseñada para promover formas seguras de tenencia en particular para los que viven en asentamientos informales. En este contexto, la campaña alienta la negociación como alternativa al desalojo forzoso, y el establecimiento de sistemas innovadores de tenencia que minimizan los retrasos burocráticos y el desplazamiento de los pobres urbanos por las fuerzas del mercado.

Se identifican varios beneficios asociados con la seguridad de la tenencia:

- El problema de la inseguridad de la tenencia en los barrios pobres ya constatados que de lo contrario se traduciría en un círculo vicioso de la construcción, demolición, desalojo, y la reconstrucción;
- El fomento de la provisión de servicios urbanos que eran previamente ausentes;

- La motivación de los residentes para invertir y contribuir a la gestión de su entorno construido;

- En principio, la seguridad de la tenencia podría contribuir a la base financiera de los municipios mediante la mejora de la recuperación de impuestos en tanto la propiedad y las actividades económicas; y

- A lo anterior debe sumarse que la regularización de la tenencia puede ser visto como un medio importante para garantizar la paz social y la estabilidad en las ciudades.

No obstante, la regularización de la tenencia puede tener efectos perjudiciales en los hogares con el estatus legal y social más vulnerable (Figura 2.8) arriba. Estos incluyen inquilinos, sub-arrendatarios y ocupantes recién establecidos que no son elegibles para la regularización. Además, dada la apreciación del valor del suelo que a menudo acompaña a la regularización, los propietarios de tierras podrían revender sus tierras al postor más alto; en cuyo caso, los hogares con la tenencia de los más vulnerables no tendrían alternativa que salir y establecer asentamientos informales en otros lugares ((UNU), (WIDER), 2010; Fernandes, 2011; Acioly, 2002).

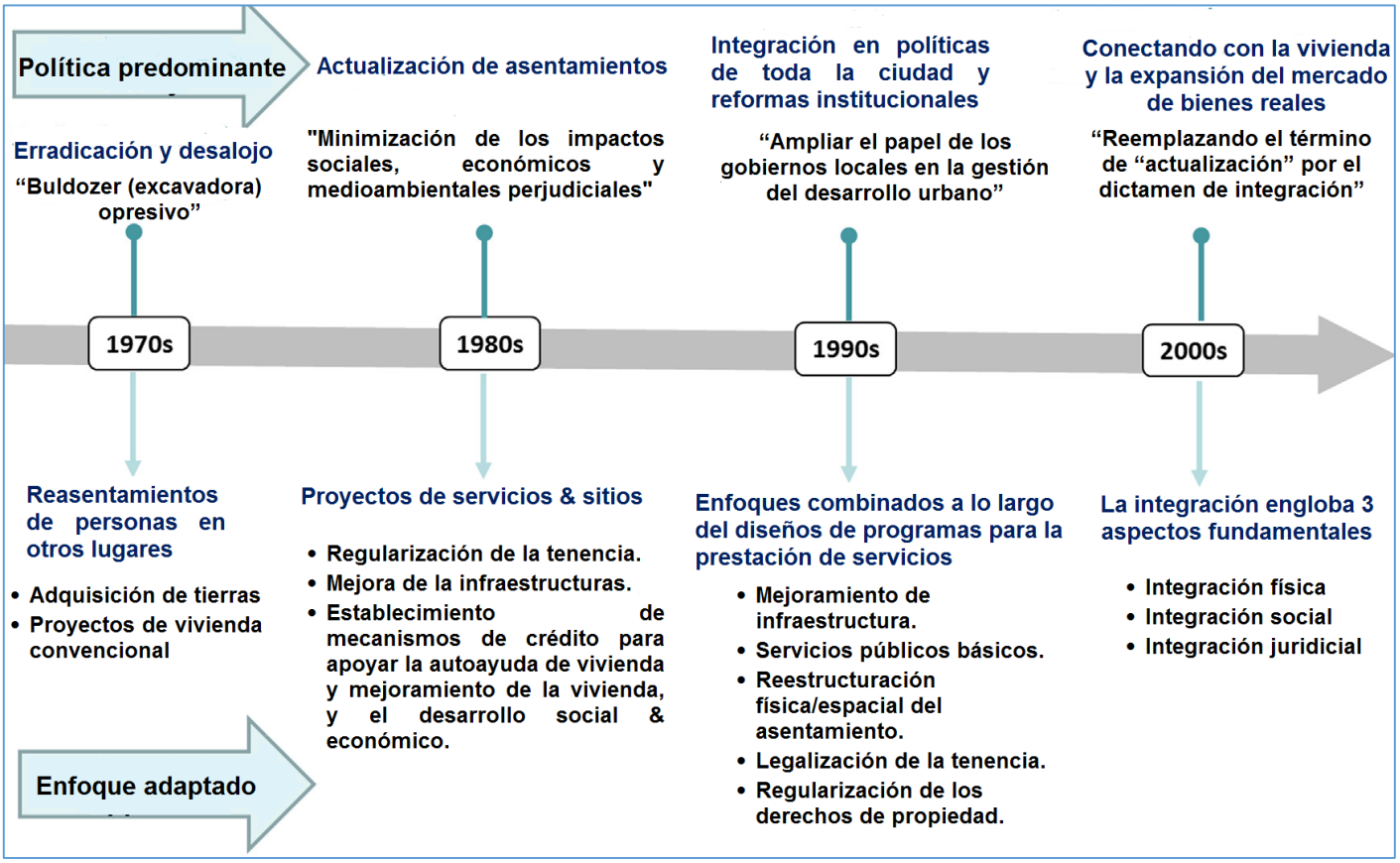


Figura 2.9. Línea de tiempo de los cambios en la ideología de la política y actualización/ mejora de los asentamientos informales en todo el mundo
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Khalifa, 2015; Acioly, 2002.

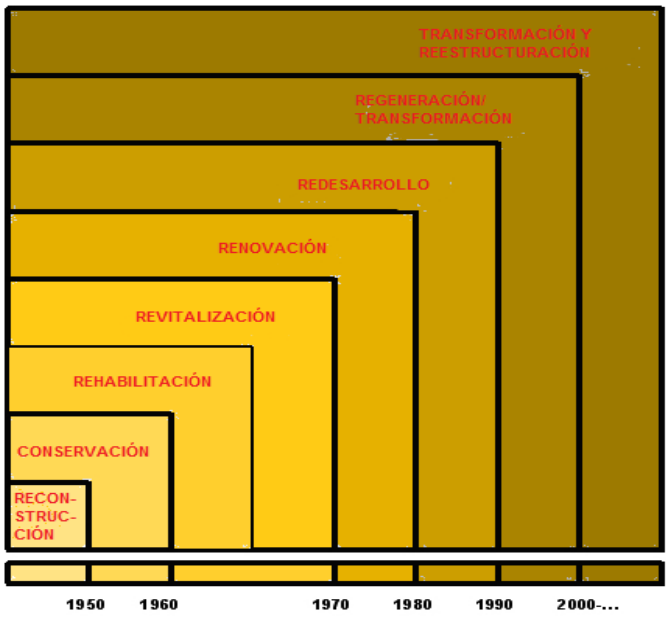


Figura 2.10. Conceptos y procesos relacionados a la transformación urbana6
Fuente: Elaboración propia en base de Egercıoğlu, 2008.

2.2.2 Las lecciones aprendidas de las intervenciones en los barrios informales en distintos territoriales:

✓ Experiencias de regularización en América Latina: Los casos de Perú y Brasil:

Las estrategias de regularización en América Latina clasifican según (Fernandes, 2011: p 29) a dos paradigmas principales: *"El primero considera la legalización formal de la propiedad emitiendo títulos individuales de dominio pleno como catalizadores o desencadenantes para promover la inversión privada en la vivienda, facilitar el acceso al crédito oficial y los mercados, y aliviar la pobreza"*. Si bien la experiencia peruana es la más conocida en este sentido, el programa de legalización de México es mucho más antiguo. A lo largo de 30 años se distribuyeron 2,5 millones de títulos. El programa PROCEDE, implementado desde 1992 a 2006, proporcionó finalmente títulos del suelo individuales a los residentes de 26.000 ejidos (cerca del 90 % de los 29.000 ejidos del país). *"El segundo paradigma tiene un alcance mayor y consolida la seguridad legal de la tenencia usando un conjunto de intervenciones socio espaciales integradas que vinculan la legalización de la tenencia con la mejora de servicios públicos, el planeamiento urbano y las políticas socioeconómicas concomitantes"* (Fernandes, 2011: p 29). Este enfoque se refleja en la legislación nacional brasileña, que incorpora el derecho social a una vivienda digna. Si bien se han realizado más evaluaciones sobre el enfoque utilizado en Perú que en Brasil, el análisis sintético de las experiencias de regularización en ambos países revela lecciones útiles que se puede aplicar los en el Mundo Árabe y en Siria.

[6] Transformación urbana: se puede definir como "una acción comprensiva e integrada que lleva a la resolución de los problemas urbanos y donde se busca a traer una mejora duradera de la condición económica, física, social y ambiental de un área que ha sido objeto de un cambio". Intervenciones de transformación urbana puede variar de acuerdo con los problemas de las localidades. Algunos pueden tratar a revitalizar una actividad declinante, o una función social; para fomentar la integración social en las zonas afectadas por la exclusión social. Mientras que otros pueden tratar de regularizar asentamientos ilegales y los desarrollos urbanos ilegales, y para rehabilitar las áreas urbanas donde los estándares de calidad de vida son muy bajos en comparación con otras partes de la ciudad.

1). La titulación como desencadenante del desarrollo: La experiencia de Perú: La estrategia dominante de la regularización del suelo a nivel internacional, y también en América Latina, durante las últimas dos décadas, se ha concentrado en legalizar la tenencia de lotes individuales, un proceso llamado también titulación o formalización, en forma de programas independientes. Este ha sido el enfoque de la política de regularización de Perú, que ha sido influenciada en gran medida por las ideas del economista peruano Hernando de Soto. Muchos países, como Perú, El Salvador, Camboya y Vietnam, han implementado programas de titulación a gran escala, mientras que otros, como Albania, están comenzando a implementarlos. En consecuencia, se han otorgado millones de títulos individuales de dominio pleno a residentes de asentamientos urbanos informales. Perú es líder en los programas de titulación. En 1996, se creó la Comisión para la Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI). El programa de titulación se ha financiado con fondos nacionales, internacionales y del Banco Mundial.

El proceso de formalización comprende tres etapas identificadas en la figura 2.11: (1) la generación de información sobre el suelo y los obstáculos existentes para la formalización de asentamientos informales; (2) la identificación y registro de lotes y edificios; y (3) la identificación de los ocupantes con derechos. Se distribuyeron casi 1.600.000 títulos de dominio pleno en Perú entre 1996 y 2006.

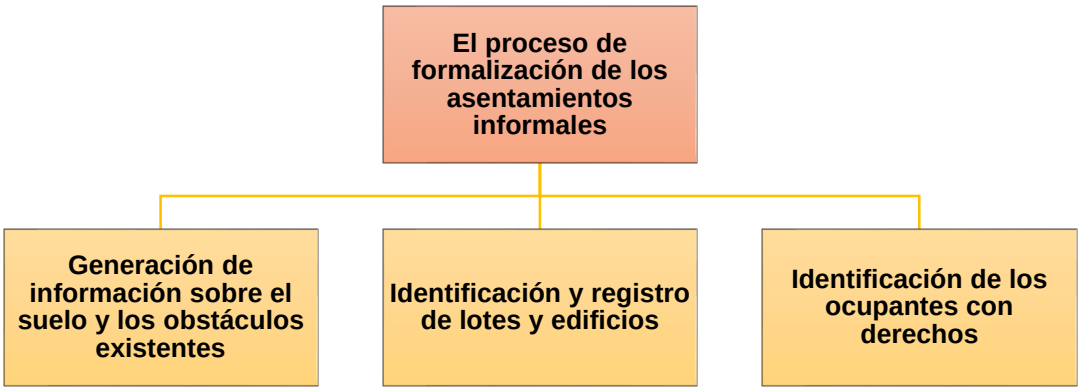


Figura 2.11. El proceso de formalización de Asentamiento informal
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Fernandes, 2011.

2). La propuesta de Hernando de Soto: De Soto propone que la pobreza y el subdesarrollo económico se pueden reducir eliminando las barreras legales e institucionales a la propiedad y a la transferencia de activos económicos producidos informalmente. Al dar la seguridad legal de la tenencia por medio de la titulación y el registro del suelo, los ocupantes de asentamientos informales podrían tener acceso al crédito oficial para financiar sus viviendas e invertir en sus negocios. Sus ideas son atractivas porque son sencillas y porque sus estimaciones de beneficios son muy altas. Su previsión es que la titulación de los suelos movilizaría 9,34 billones de dólares en "capital muerto" (6,74 billones de dólares solo en viviendas informales) debido al desarrollo informal. De esa manera, se integraría a los pobres urbanos al mercado y se erradicaría la pobreza. En consecuencia, la propuesta de (De Soto) ha sido respaldada por entidades de desarrollos multilaterales y bilaterales. En 2006, con el apoyo de (De Soto), la ex secretaria de estado de los Estados Unidos, y el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), se creó la Comisión de Alto Nivel sobre el Empoderamiento Legal de los Pobres con un mandato original que enfatizó los derechos de propiedad y la titulación del suelo.

3). La seguridad de tenencia como un programa integrado: Sin embargo, la experiencia de Brasil (Figura 2.12) si bien todos los moradores urbanos tienen interés en vivir en

asentamientos consolidados apropiadamente regularizados. La estrategia de regularización enfocada en la integración socio espacial trata de asegurar la tenencia individual manteniendo a las comunidades en su lugar original, para garantizar que los beneficiarios principales sean efectivamente los pobres urbanos. Desde luego, el reconocimiento pleno de la seguridad legal de la tenencia sigue siendo un objetivo, porque ofrece la seguridad de que los residentes no sean desalojados por las autoridades públicas. No obstante, la integración socio espacial exige un conjunto más amplio de medidas que contempla desde la promoción de la sustentabilidad urbana y ambiental hasta el fortalecimiento de comunidades locales y el empoderamiento de las mujeres. En Brasil, el motivo para este enfoque integrado es el derecho social a una vivienda digna, promovido por el Programa de las Naciones Unidas sobre los Derechos de la Vivienda, y que incluye el derecho de todos a vivir en condiciones dignas y participar equitativamente en los beneficios creados por el desarrollo urbano.

Figura 2.12. La favela Rio das Pedras en Rio de Janeiro, Brasil, se encuentra próxima a un complejo de viviendas públicas más nuevo
Fuente: Fernandes, 2011.

La cuestión es cómo obtener, tanto la seguridad de la tenencia, como la regularización integrada socio espacialmente. Algunas políticas de regularización han combinado la legalización de la tenencia con las mejoras de áreas informales, y otras también han tenido una dimensión socioeconómica (para generar oportunidades de ingresos y empleo) o una dimensión cultural (para superar el estigma asociado a la residencia en áreas informales). Sin embargo, la mayoría de los países en vías de desarrollo está trabajando principalmente a servir las zonas informales en primera etapa, y garantizar la vivienda barata para los pobres como segunda etapa. La seguridad de la tenencia sin considerar otros temas ha creado a veces nuevos problemas urbanos, medioambientales y financieros. Por ejemplo, la legalización de ciertos lotes complica la ampliación de calles u otras inversiones de infraestructura, y aumenta el costo de las expropiaciones necesarias para realizar las mejoras (Fernandes, 2011; Lababedi, 2008; Cockburn, 2009; Moroso, 2009; Wagner, 2009).

4). La práctica de la transformación urbana en Ríe de Janeiro, Brasil: Según los últimos datos, más de un millón vive en barrios marginales de Río. El programa Favela-Barrio fue concebido como una intervención política urbana en lugar de sólo una iniciativa pública para ayudar a resolver el problema de los barrios marginales de la ciudad de Río de Janeiro. En este respecto incluyó dos principios básicos: a) la actualización como la principal política pública para los barrios marginales; b) la vivienda como un problema urbano. Teniendo en cuenta que el programa Favela-Barrio es una parte integral de un programa más amplio conocido como PROAP-RIO, que implica la mejora de los barrios informales y subdivisiones informales e irregulares. El programa Favela-Barrio cubre 158 barrios pobres y beneficia a 130 mil familias o 500.000 personas. Esto asciende a un poco menos de la mitad del número de los residentes en áreas informales de la ciudad. La parte inicial del programa era conocido

como el Programa de Urbanización de Asentamientos de los Bajos Ingresos (acrónimo local, PROAP I) y cubriendo 90 barrios informales clasificados como escala mediana, es decir, de 500 a 2.500 hogares.

Lanzado por el Departamento Municipal de la Vivienda (SMH) en 1994, Favela Barrio puede ser descrito como un programa de "transformación física y social" de las favelas de Río. El SMH también opera una serie de otros programas de vivienda diseñados para abordar una serie de grupos de bajos ingresos, y estos programas a menudo complementan los proyectos de Favela Barrio. Sin embargo, los componentes esenciales de Favela Barrio son:

- La instalación y modernización de la infraestructura básica, como sistemas de agua, alcantarillado y drenaje; la apertura y pavimentación de carreteras y caminos;
- La eliminación de las áreas estratégicas de la inestabilidad geológica o de riesgos naturales; y la construcción de nuevas viviendas para el reasentamiento esencial;
- El inicio de los procesos de regularización de tenencia de la tierra;
- La construcción y reforma de edificios y su uso a través de la implementación de proyectos sociales, como guarderías, centros comunitarios, y proyectos de formación y generación de ingresos.

Favela Barrio pretende actualizar todas las favelas de tamaño mediano de Río en 2004, y en conjunto con los Programas de Barrio, el objetivo de la SMH es transformar todas las favelas de la ciudad. El programa se basa en la infraestructura existente y los activos de vivienda que las favelas de Río se han acumulado durante décadas de autoayuda de construcción por los residentes y durante las iniciativas de gobierno anteriores. El desarrollo de un proyecto de actualización de Favela-Barrio sigue una serie de etapas mostradas en la tabla 2.6 y figura 2.13 (Egercıoğlu ,2008; Alfonsín, 2009):

Número de la etapa	**Explicación**
Etapa 1: El estudio y diagnóstico	En el estudio - diagnóstico de la práctica arquitectónica establece en detalle las necesidades, el carácter y situación de la comunidad.
Etapa 2: El plan de intervención	Se identifica el alcance de la intervención, con puntos focales dentro de un asentamiento haber sido seleccionado como las localizaciones para las actividades de actualización más importantes (construcción de carreteras/ ampliación, apertura de plazas públicas, construcción de edificios comunitarios y unidades de vivienda para el reasentamiento).
Etapa 3: el pre-proyecto	Durante esta etapa, se desarrollan los detalles de las propuestas aprobadas por la comunidad.
Etapa 4: Ejecutivo del proyecto	Consiste en una descripción detallada del proyecto, planos y diseños para cada componente del proyecto, los datos sobre las normas relevantes y las especificaciones utilizadas, la cantidad y tipo de materiales, mano de obra y el equipo necesario (con los presupuestos correspondientes), y un calendario para el proyecto.

Tabla 2.6. Etapas de Preparación del Proyecto Favela-Barrio
Elaboración propia sobre la base de Egercıoğlu ,2008.

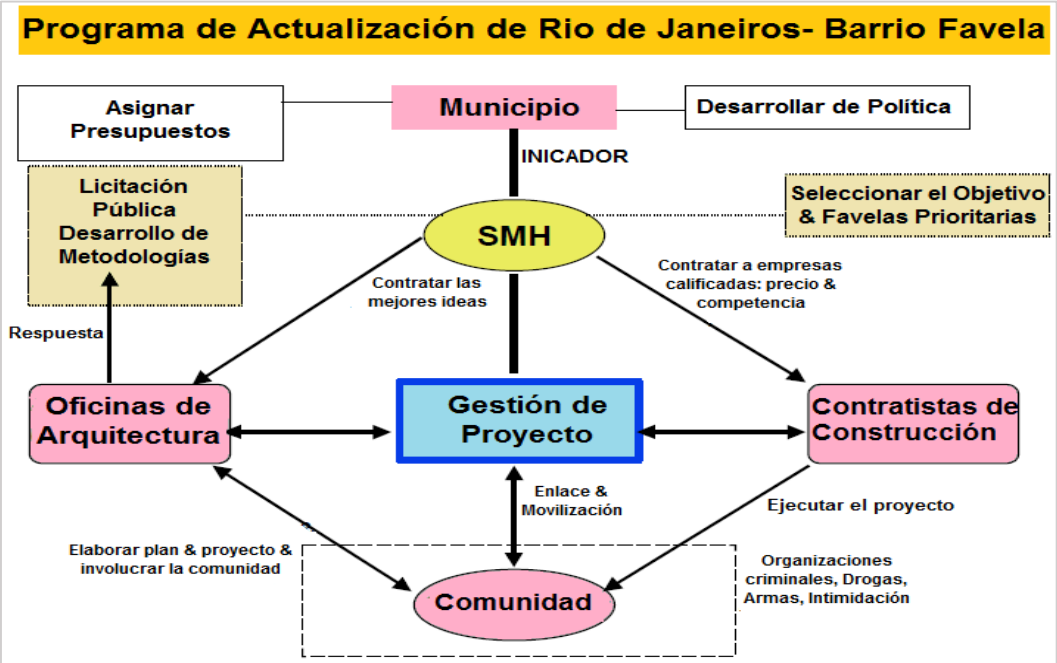


Figura 2.13. Programa de actualización de Rio Janeiros- Barrio Favela
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Acioly, 2002.

2.3 Reconstrucción y recuperación de los espacios urbanos en situaciones de crisis y emergencia.

2.3.1 El aumento de los conflictos civiles y el verdadero costo de los conflictos:

Guerra, conflicto armado, la violencia étnica, los conflictos civiles o violencia política son términos sin definición precisa y muy a menudo se utilizan indistintamente para apoyar un punto de vista específico. Una cosa es cierta: Todos los conflictos, causan un colapso total de la sociedad civil en varios niveles -sociales, políticos, económicos, ambientales, físicos y tecnológicos-. El desastre humanitario (especialmente después de los conflictos graves y largos) resulta en personas asesinadas, limpiadas étnicamente, desplazadas y convertidas en refugiados o migrantes (Hasic, 2004). Es importante decir que el mayor número de guerras civiles en la historia ha ocurrido en las últimas dos décadas. Desde la Segunda Guerra Mundial también ha habido un cambio claro en las tendencias mundiales de la guerra, desde el conflicto inter-estatal hasta el conflicto intra-estatal (Charlesworth, 2006). De acuerdo con Strand et al., (2003 citado en Charlesworth, 2006) cincuenta y nueve de guerras de los sesenta y cuatro que ocurrieron entre 1945 y 1988 fueron guerras intra-estatales o civiles y durante estos conflictos aproximadamente el 80 por ciento de los muertos fueron asesinados por personas de su propia nacionalidad. Durante este mismo período, se han creado 127 Estados nuevos soberanos y también desde 1980 se han creado treinta y cinco nuevas fronteras internacionales (Charlesworth, 2006) (Figura 2.14). Las regiones más amenazadas de Europa son los Balcanes y en el Cáucaso, en el Medio Oriente las áreas con población kurda y palestina y, en Asia, parte de Asia Central, así como las partes occidental y oriental del sur de Asia (Hasic, 2004).

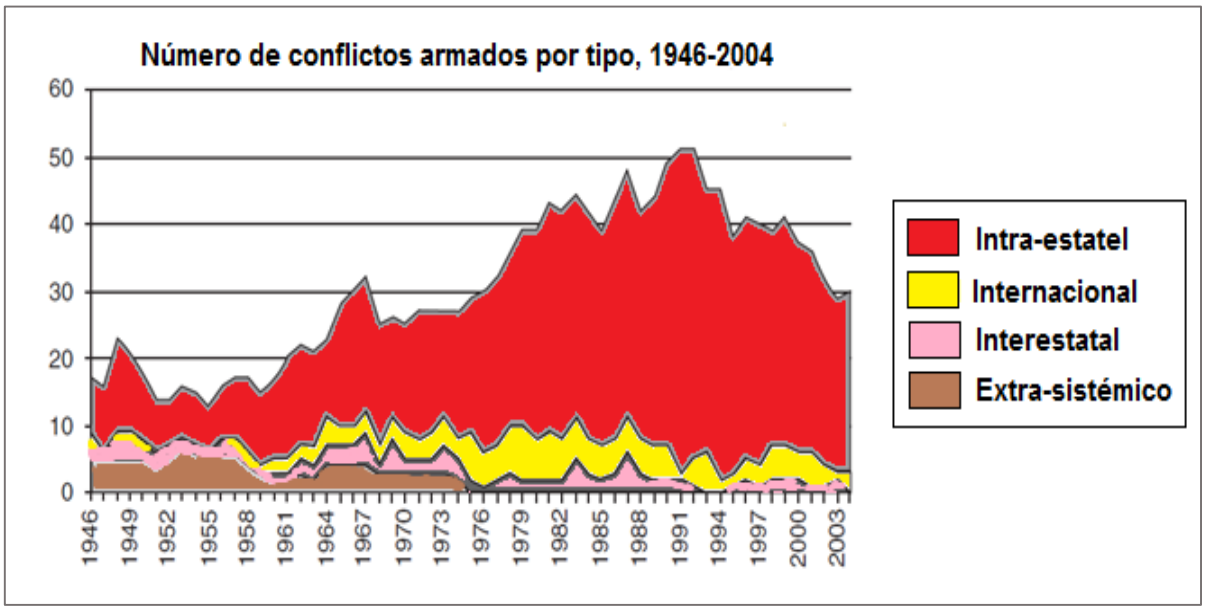


Figura 2.14. El aumento del conflicto civil
Fuente: Elaborado sobre la base de Charlesworth, 2006.

Según Charlesworth (2006) desde 2004, se han producido treinta conflictos armados activos en todo el mundo, muchos de los cuales se basan en derechos de grupos en disputa o amenazan la identidad colectiva. Particularmente, los últimos cinco años han sido testigos de hostilidades interculturales importantes en Sri Lanka e Indonesia (Timor Oriental/Timor Leste y Aceh), así como en Afganistán, Angola, Chechenia, Congo, Daguestán, Iraq, Kosovo, Nigeria, Filipinas y Ruanda. Mientras que Marshall y Gurr (2003 citado en Charlesworth, 2006) sugieren que el número de tales conflictos está empezando a disminuir, también sugieren que este tipo de hostilidad intercultural está en aumento. Así, a escala pequeña, los conflictos no convencionales - involucrando grupos más fácilmente identificables por idioma, religión o lugar más que por nacionalidad - estos conflictos típicamente carecen de uniformes, líderes, reglas, tratados y comienzos o finales. Sus semillas se siembran en el terreno pantanoso de la identidad cultural y su represión y reafirmación. En otro lugar, estos conflictos constituyen ahora una amenaza importante para la seguridad regional e internacional (UN-Habitat, 2016). Marshall y Gurr (2003 citado en Charlesworth, 2006) han llamado a esta tendencia una tercera guerra mundial, en la cual la inseguridad y la inestabilidad en los estados conducen sistemáticamente a la violencia entre los grupos rivales. Según UN-Habitat (2016) los estudios mostraron que el 60 al 70 por ciento de los residentes urbanos han sido víctimas del crimen y la violencia en los países en desarrollo o en transición donde el crecimiento rápido de la población urbana está en su punto más alto. Riesgos nuevos y generalizados que afectan a las ciudades incluyen el terrorismo y la guerra urbana en todo el mundo son unas de las cuestiones urbanas principales emergentes más preocupantes en las últimas dos décadas.

Si bien las poblaciones civiles urbanas han sido gravemente afectadas por esta oleada de guerras interétnicas, han sufrido más recientemente, en términos relativos, que en cualquier otro período. Mientras, en la Primera Guerra Mundial, por ejemplo, alrededor del 43 por ciento de todas las muertes relacionadas con batalla eran civiles. Esa cifra aumento a alrededor del 59 por ciento durante la Segunda Guerra Mundial, y desde entonces - en un período en que el número de guerras dentro de los estados superó el número entre estados - las muertes civiles constituyeron el 74 por ciento de los totales en tiempo de guerra. La vulnerabilidad en las ciudades posteriores a los desastres aumenta también aún más para los residentes que funcionan como interfaz para las comunidades étnicas rivales en la región.

Pero también, estos conflictos civiles están siendo exacerbados por la afluencia enorme de personas que ahora llegan a las ciudades, a menudo involuntariamente como refugiados, especialmente en los países pobres del sur. A finales de 1999, el Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Refugiados (ACNUR) Informó que había unos 15 millones de refugiados en el mundo, mientras que otras estimaciones situaban entre 20 y 50 millones de personas desplazadas. Así, casi tres cuartas partes de los refugiados del mundo han sido desplazados por conflictos étnicos y civiles. Como resultado, la presión para mantener la infraestructura física y la administración política de una ciudad experimentando un flujo urbano tan profundo hace que las ciudades sean cada vez más vulnerables al estrés interno y, inevitablemente, al conflicto civil. Estas rupturas continuas al tejido social y fiscal de las sociedades del mundo nos desafían a repensar no sólo cómo se deben entender las ciudades, sino también cómo las personas urbanas deben sobrevivir y prosperar en los centros urbanos grandes (Charlesworth, 2006; IDMC, NRC, 2015; IDMC, NRC, Brookings-LSE, 2011; UN-Habitat, 2011).

Mirando a las características resumidas de cuatro conflictos típicos que terminaron en 1990 (Tabla 2.7), entendemos el hecho de que los sistemas económicos y sociales tienen el mayor número de víctimas, además de la destrucción de los activos físicos que tienden a ser facto pleno del conflicto armado (Hasic, 2004).

	Bosnia-Herzegovina	**Líbano**	**Guatemala**	**Mozambique**
Duración del conflicto	4 años	15 años	35 años	22 años
Número de personas desplazadas internamente y externamente (millones)	2 millones	Más de 1 millón	Más de 1 millón	7 millones
Impacto de conflicto en los sistemas económicos, la pobreza y el desempleo	La mitad de la población desempleada	Un tercio de la población por debajo de la línea de pobreza absoluta	Un tercio de la población vive en pobreza extrema	Dos tercios de la población en pobreza absoluta
Cuando terminó el conflicto	1995	1990	1996	1992

Tabla 2.7. Comparación entre cuatro conflictos civiles
Fuente: Elaborado sobre la base de Hasic, 2004.

Los conflictos actuales:

Hoy en día, como muestran las (Figuras 5.15 y 2.16 y tabla 2.8), el número de países que acogen los conflictos armados sigue siendo considerable. En 2016, hubo 28 conflictos armados activos en 26 países. La distribución regional de los conflictos armados era básicamente el mismo para los últimos dos años. África y Asia continúan teniendo el mayor número de conflictos (12 y 8 respectivamente). El Medio Oriente sigue acogiendo cinco conflictos armados, mientras Europa (2) y las Américas (1) tenían el menor número (Project Ploughshares, 2017; 2016). Los datos del Banco Mundial son muy alarmantes con más de 60 millones de personas desplazadas en el mundo -más de 87 millones de personas sufriendo seriamente por los enfrentamientos civiles en los países de "la Primavera Árabe"- (El Banco Mundial, 2016). El conflicto civil en Sira que empezó en el año 2011 sigue siendo el más sangriento y se mantiene como el país principal de origen de refugiados en todo el mundo.

Por la mitad del año 2016, 4,8 millones sirios han huido del país como refugiados y así como, más de 6.1 millones de personas han sido desplazados internamente. Además, según las cifras no oficiales de las Naciones Unidas, en las finales del mismo año, el número total de muertos ha aumentado a más de 400.000 personas (Project Ploughshares, 2017; 2016).

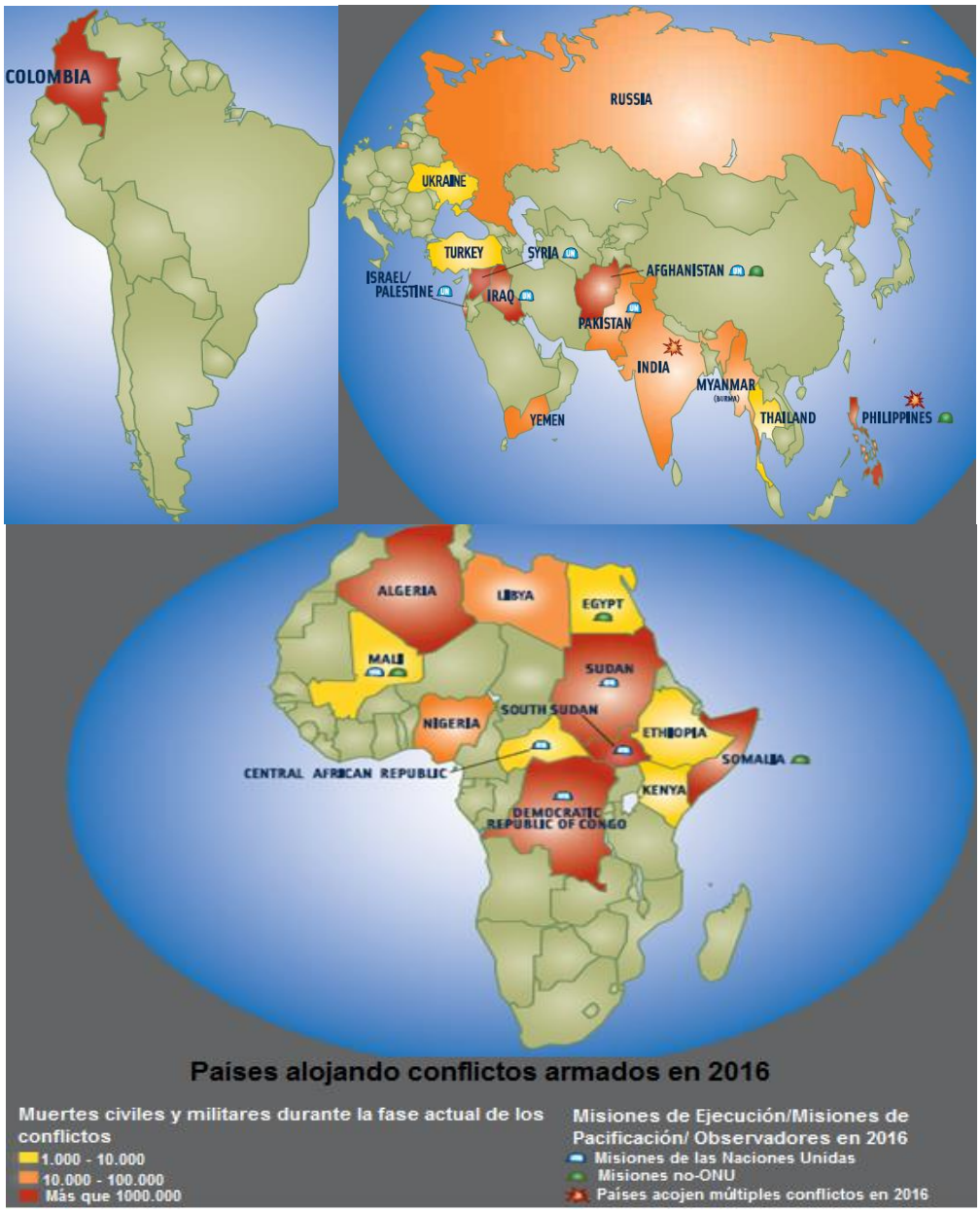


Figura 2.15. Mapa de Países alojando conflictos armados en 2016
Fuente: Elaborado sobre la base de Project Ploughshares, 2017.

Distribución geográfica de los conflictos armados en 2016					
Región	Número de países en la región	Número de conflictos en la región	Número de países acogiendo conflictos	% de los países en la región acogiendo conflictos	% de conflictos mundiales
África	51	12	12	24	41
Asia	42	8	6	14	31
Europa	42	2	2	5	7
Las Américas	44	1	1	2	4
Medio Oriente	14	5	5	36	17

Total del Mundo	193	28	26	13	100

Tabla 2.8. Distribución geográfica de los conflictos armados en 2016
Fuente: Elaborado sobre la base de Project Ploughshares, 2017.

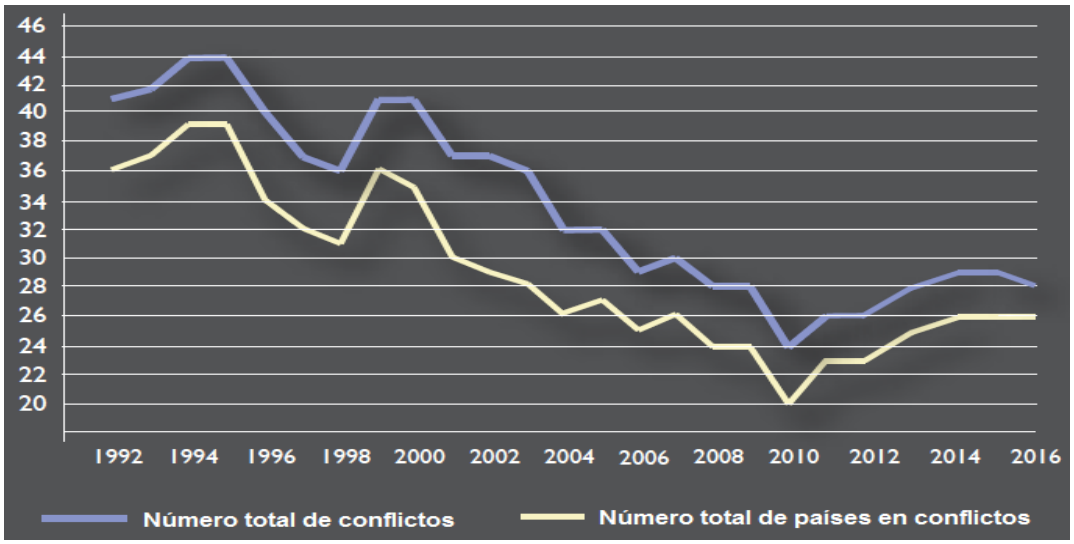


Figura 2.16. El número total de conflictos y países en conflictos, 1992 – 2016
Fuente: Elaborado sobre la base de Project Ploughshares, 2017.

2.3.2 El concepto de la reconstrucción:

La reconstrucción post-conflicto, como cualquier otro compromiso de estudio de desarrollo, tiene conceptos y metodologías únicos. En este contexto, el punto de partida para este trabajo es el estudio del Banco Mundial, *un marco para la participación del Banco Mundial en reconstrucción posconflicto (1997).* Dicho estudio identifica un "conflicto de país" como uno que ha experimentado recientemente la violencia generalizada. Sin embargo, en cada situación, las agencias externas necesitan entender las historias diferentes y la naturaleza del proceso de "fracaso" para preparar las medidas de intervención para la transición de la guerra a la paz sostenible, apoyar la reanudación del desarrollo económico y social (ACBF, 2004). Así, el papel de la comunidad internacional es fundamental en un entorno post-conflicto y en algunos casos (en el corto plazo) la rehabilitación es un proceso necesario, especialmente cuando la comunidad afectada no es capaz de hacer frente a esta rehabilitación. De lo contrario, la paz frágil podría deteriorar aún más y en algunos casos volver al conflicto violento. Por lo tanto, la rehabilitación es crucial en el sentido de que implica el cambio generativo. Carbonnier (1998, citado en Hasic, 2004) señala que la rehabilitación trata con la restauración de los derechos de las personas y los hogares afectados por la crisis. *"En otras palabras la reconstrucción podría abarcar tanto la rehabilitación y la regeneración, aunque también puede incluir elementos de construcción de la paz, la transición, la solidificación y el desarrollo".* Este es la postura tomada en este estudio. *"El término reconstrucción normalmente utiliza para implicar solamente la reparación de la infraestructura física y algunas veces social"* (Hasic, 2004. Pp.14).

Por otra parte, algunos investigadores ven la rehabilitación, la regeneración, recuperación y reconstrucción como términos que se pueden utilizar de forma intercambiable. El concepto de reconciliación es también muy importante en la discusión de la reconstrucción post-

conflicto y "*se refiere a la restauración de un nivel mínimo de confianza entre los enemigos antiguos, la capacidad de conciliar, coexistir y trabajar juntos, interactuar y competir para los recursos y la solución de disputa pacíficamente"* (Hasic, 2004. Pp.14). Galtung, 1995, Lederach, 1997, Galtung et al, (2002 citado en Hasic, 2004) se refieren a la resolución de conflictos, la reconstrucción y la reconciliación como tres componentes que necesitan ser abordados en conjunto. Finalmente, el camino de la guerra hacia la construcción de paz y reconstrucción hacia el desarrollo sostenible no es clara, especialmente cuando se trata del marco de tiempo[7]. La importancia y la necesidad de las cuestiones presentadas, sin embargo, son incuestionables (Hasic, 2004).

2.3.3 Los actores principales involucrados en la reconstrucción pos-conflicto:

¿Qué sigue después de estos conflictos destructivos?, sin embargo, la necesidad urgente y la involucramiento de la comunidad internacional en los esfuerzos de reconstrucción. Pero esto es simplemente el comienzo es un proceso complejo y de largo plazo. Escenarios de posguerra involucran un compromiso total de actividades para cumplir empezando por las necesidades humanitarias, la reconstrucción física, la reestructuración política, la restauración y la regeneración económica, tratando con la reconciliación y el trauma de los conflictos étnicos y el establecimiento de fundamentos del desarrollo sostenible a largo plazo (Hasic, 2004; ACBF, 2004; Barakat, 2003; Earnest, 2011).

¿Quién está involucrado en la reconstrucción después de los conflictos?

Al nivel internacional, hay conciencia de que mientras la guerra ha terminado, "ganar la paz", y sobre todo la paz sostenible, plantea muchas veces, un desafío más grande que ganar la guerra. La pobreza extrema, rivalidad étnica, política o religiosa en curso, la proliferación de armas, los gobiernos y las infraestructuras inexistentes todos plantean amenazas enormes que pueden conducir fácilmente a un país para volver al conflicto. A pesar de los desafíos abrumadores, el período posterior al conflicto es también un período de esperanza y oportunidad (Anderlini, El-Bushra, 2004; ACBF, 2004). Como explica Charlesworth, (2006, pp.9 y10) "*En chino la palabra "crisis" contiene dos caracteres interpretativos. Uno representa la tragedia, la otra oportunidad. Durante un período que técnicamente "no está en guerra", puede que no haya fondos de ayuda local o internacional o incentivos para emprender incluso los proyectos de desarrollo más necesarios en una ciudad. Sin embargo, después del conflicto, las diversas fuerzas detrás de la re-consolidación de una identidad nacional y la recuperación económica a menudo pueden convertir la reconstrucción de una ciudad en una oportunidad política enorme".* De hecho, impulsando el desarrollo rápido, como se manifiesta en los casos, por ejemplo, del ritmo fenomenal de la reconstrucción de Berlín entre 1991 y 1999 y la velocidad de la reconstrucción de *Solidere* en el centro de Beirut entre 1995 y 2000. Más recientemente, el deseo para crear iconos urbanos con gran velocidad después de la destrucción del *World Trade Center* de Nueva York. Sin embargo, existe el reconocimiento de que la construcción nacional es la comprensión de que ni una sola institución puede abordar todos los temas (Anderlini, El-Bushra, 2004; ACBF, 2004).

Los actores:

[7] Un proceso de reconstrucción post-conflicto normalmente requiere por lo menos dos décadas de esfuerzo sostenido, con el riesgo de una amenaza recurrente de conflicto (ACBF, 2004).

Los actores	Lo que incluyen y sus cargos principales:
El Grupo del Banco Mundial y Bancos Multilaterales de Desarrollo Específicos de la Región (BMD):	**1. El Grupo del Banco Mundial: Es propiedad de los gobiernos de 184 países miembros. Sin embargo, los EE.UU es accionista más grande, incluye cinco instituciones:** • El Banco Internacional de Reconstrucción y Desarrollo (BIRD): Se centra en la reducción de la pobreza a través de préstamos, garantías y servicios de asesoramiento a los países de capacidad crediticia de ingresos medios; • La Asociación Internacional de Desarrollo (AID): Proporciona préstamos sin intereses a 81 naciones más pobres del mundo; • La Corporación Financiera Internacional (CFI): Promueve el desarrollo económico en el mundo apoyando al sector privado; • La Agencia de Garantía de Inversión Multilateral: Fomenta la inversión extranjera en los países pobres por proporcionar garantías contra pérdidas no comerciales (por ejemplo, como resultado de guerra); y • El Centro Internacional para la Solución de Disputas de Inversiones (CIADI): Apoya la inversión extranjera por proporcionar servicios de arbitraje y mediación en caso de conflictos. En este sentido, desde la década de 1990, el Banco Mundial ha involucrado cada vez más en las actividades de ayuda a los países post-conflicto. Entre 1980 y 1998, los préstamos del Banco para dicho objetivo aumentaron en 800 por ciento, lo que representó el 16 por ciento de la actividad total de préstamos del Banco. Además, cifras más recientes indican que la asistencia llega a cerca del 25 por ciento de sus préstamos; en 2003, ascendió a $18,5 mil millones. Debido al aumentar en el número de países que podrían ser categorizados como en situación "post-conflicto" en los años siguientes. El Banco también está proporcionando cada vez más la ayuda en forma de donación y no como préstamo para estos países. Además, el Banco tiene un Fondo Post Conflicto (PCF), administrado por la Unidad de Reconstrucción y Prevención de Conflictos, se centra en dar donaciones para la reconstrucción social y física. A través de este fondo se desembolsaron $ 13 millones en 2003. Al respecto, el Fondo acepta solicitudes de organizaciones no gubernamentales (ONG) y grupos de la sociedad civil en las regiones en situación de conflicto, pero usa las oficinas del Banco Mundial de país para evaluar la viabilidad y apoyar las solicitudes.
	2. Bancos Multilaterales de Desarrollo Específicos de la Región (BMD): Son instituciones que proporcionan tanto asistencia financiera como asesoramiento profesional a los países para el desarrollo económico y social a nivel regional. El término se utiliza para referirse al Grupo del Banco Mundial y los cuatro bancos regionales: • El Banco Africano de Desarrollo (BAD): Trata el desarrollo en África; • El Banco Asiático de Desarrollo (ADB): Se centra en la reducción de la pobreza en Asia y el Pacífico; • El Banco Europeo de Reconstrucción y Desarrollo (BERD): invierte en Europa Oriental, los Balcanes, además de un número de estados de la antigua Unión Soviética; y • El Grupo del Banco de Desarrollo Inter-Americano (BDIA): Financia el desarrollo en América Latina y el Caribe.

La Oficina de Coordinación de Socorro Humanitario (OCHA) de las ONU, el Programa de ONU de Desarrollo (PNUD) y otras organizaciones:	**1. La Oficina de Coordinación de Socorro Humanitario (OCHA): Es el punto central de las Naciones Unidas (ONU) para responder a las emergencias complejas. Actúa a través del Comité Permanente Inter-agencia (IASC), que incluye a muchas agencias clave de la ONU con las ONG humanitarias y el Comité Internacional de Movimiento de la Cruz Roja. OCHA coordenada:** • El desarrollo de una estrategia común para la ayuda humanitaria entre sus socios en el terreno; • Crear redes y reuniones entre los actores clave para compartir la experiencia y la información; • Evaluación de situación y las necesidades en una crisis mediante: 1) Identificar las necesidades humanitarias generales; 2) Desarrollar un plan de acción realista; y 3) Controlar el progreso y ajustar los programas en consecuencia; • La movilización de recursos es un medio rentable para alcanzar los donantes principales; • Abordar los problemas en el medio de la crisis, (por ejemplo, la negociación con las partes en conflicto para proporcionar ayuda humanitaria a la población civil); y • Usar herramientas y mecanismos para mejorar la coordinación entre las agencias. Normalmente, se utiliza una metodología basada en indicadores de alerta temprana para resurgimiento del conflicto.
	2. El Programa de Desarrollo de Naciones Unidas (PNUD): Es la agencia principal de las Naciones Unidas y miembro del IASC mencionada anteriormente, aborda las cuestiones de desarrollo, centrándose especialmente en la gobernabilidad democrática, reducción de la pobreza, prevención de crisis y recuperación. Dada su presencia en los países asociándose con entidades nacionales y la ciudad civil, a menudo antes, durante y después de los conflictos, la Mesa de la agencia para la Prevención de Conflictos y Recuperación se ha convertido en un actor principal en los estados de transición post-conflicto. Coordina los esfuerzos de las Naciones Unidas en el terreno y también juega un papel principal en misiones de la ONU para determinar las prioridades para la reconstrucción social y económica de un país. En Nepal, estableció un fondo de $ 2,6 millones, financiados por donantes externos, para reconstruir las sociedades afectadas por la violencia.
	3. Además, el Fondo de Desarrollo de las Naciones Unidas para la Mujer (UNIFEM), el Departamento de Operaciones de Mantenimiento de la Paz de la ONU (DPKO) que apoya los esfuerzos de la paz e incluso la construcción de Estado. Y otras Agencias de la familia de las Naciones Unidas que también están involucrados en esfuerzos de recuperación social y económica post-conflictos; como la Organización Internacional del Trabajo (OIT), El Programa Mundial de Alimentos (PMA) y El mandato del Fondo de los Niños de las Naciones Unidas (UNICEF), su intención en los países devastados por la guerra, es participa activamente en la reintegración de los niños soldados, la restauración de las escuelas y proporcionar educación. Finalmente, La Organización para la Cooperación y Desarrollo Económico (OCDE), también juega un papel importante en la prevención de conflictos y construcción de paz y el Comité de Ayuda al Desarrollo (CAD).
Los Donantes Bilaterales, y las ONG Internacionales:	**1. Los Donantes Bilaterales:** Incluyendo los Estados Unidos (EE.UU), Canadá, Suecia, los miembros de la Unión Europea (UE), Japón y muchos otros estados. Evidentemente, proporcionan fondos a través del Banco Mundial y la ONU, y directamente a los gobiernos nacionales, ONG internacionales y nacionales y empresas privadas y subcontratistas para las obras de reconstrucción. En muchas instancias, dichas agencias han creado oficinas especializadas para abordar las diferentes fases de los conflictos y la recuperación post conflicto. La Agencia de Estados Unidos para el Desarrollo Internacional (USAID) es un actor importante en la prestación de asistencia humanitaria de emergencia a los países devastados

	por la guerra. Su Oficina de Iniciativas de Transición (OIT) trabaja en las áreas propensas a conflictos o "transición inmediata post-conflicto", para proporcionar ayuda flexible de asistencia humanitaria a corto plazo con los esfuerzos de desarrollo de USAID a largo plazo. Similarmente el Departamento de Conflictos y Asuntos Humanitarios bajo el mandato del Departamento para el Desarrollo Internacional (DFID) del Reino Unido se centra en cuestiones relacionadas con el conflicto.
	2. Las ONG internacionales: Emprenden actividades amplias en la fase de reconstrucción post-conflicto. Sin embargo, en la tierra, las distinciones entre "alivio", "desarrollo" y "reconstrucción" no son fáciles de hacer. De la misma manera, la distinción entre las fases "conflicto" y "post-conflicto". Para la reconstrucción social y económica posguerra hay muchas ONG que trabajan al nivel internacional, regional y nacional. Sin embargo, el rango de actividades que emprenden se determina por su contexto institucional. Como por ejemplo el rango de los proyectos emprendidos por las ONG internacionales en la reconstrucción post-conflicto del programa CARE de EE.UU. en Guatemala incluido proyectos en el desarrollo de la sociedad civil, bancos rurales, la educación, la salud materno infantil, la democratización, la protección de desastres, desarrollo de la mujer, así como agua y saneamiento. También hay ONG que se centran en la igualdad de género de las mujeres. Apoyando proyectos que generan ingresos y capacitación laboral en los países devastados por la guerra como Kvinna til Kvinna, una ONG sueca que ha trabajado en varios países post-conflicto, en particular en Bosnia y Herzegovina. Las intervenciones internacionales pueden ser directos o a través de socios locales. En los casos de no poder garantizar la seguridad, como Irak o Afganistán en los años 2001- 2004, las agencias retiran a su personal, mientras continúan apoyando a sus socios locales financieramente y mediante la capacitación y la planificación compartida. Sin duda, esta forma de apoyo indirecto es beneficioso para el fortalecimiento de las capacidades locales y la propiedad de los proyectos. También es una práctica importante para los actores internacionales para ayudar a establecer sistemas y estrategias mediante la asociación con la comunidad afectada por la crisis, en lugar de ser operativos directamente.
El Gobierno Nacional (de transición y las agencias nacionales de la comunidad local):	**1. Los Actores Nacionales:** Incluyen el gobierno nacional o (de transición) y las agencias de la comunidad local, juntos desempeñan un papel fundamental en la negociación para la ayuda y la financiación de la comunidad internacional y establecer sus prioridades. Sin embargo, las preocupaciones principales del Estado en el período inmediatamente posterior al conflicto son; la seguridad militar, la reconciliación, el establecimiento de las estructuras políticas y la integración de las partes anteriormente conflictivos dentro de los mecanismos nacionales. En el Congo, el gobierno de transición, establecido en 2003, incorporado cinco partes conflictivos dentro el gobierno, la integración de las fuerzas rebeldes en el ejército nacional y preparar al país para nuevas elecciones. En Uganda, el Programa de Reconstrucción Norte de Uganda ha creado un programa de educación incluyendo la construcción de escuelas y la formación de profesores, como medio de lucha contra años de abandono de la escuela. En la misma línea, las organizaciones de la sociedad civil también son fundamentales y a veces tienen mayores capacidades que las entidades estatales en dicho período. Hay que reconocer que el papel crucial de las poblaciones locales en la reconstrucción post conflicto es a menudo marcado por la llegada de los actores internacionales principales, pero últimamente el proceso de reconstrucción efectiva y sostenible está determinado en gran medida por el compromiso y la capacidad de las poblaciones locales, incluido el gobierno nacional y la sociedad civil. Además, los actores internacionales están asociando, cada vez más, con las organizaciones locales para los esfuerzos de reconstrucción. Sin embargo, a menudo las mujeres y los grupos populares son marginados y excluidos en la recuperación.

	2. Contratistas con fines de lucro: Por ejemplo las compañías principales de ingeniería y construcción, a menudo tienen una presencia importante en las situaciones posguerra, como la apertura de oficinas, la contratación de personal local y otros aspectos de subcontratación de trabajo de los negocios poseídos localmente. Aunque las agencias bilaterales o multilaterales de desarrollo tienen la responsabilidad global de los proyectos de reconstrucción, el trabajo real es normalmente subcontratado a empresas privadas o contratistas. Empresas pequeñas de contratistas experimentos en temas específicos como la salud y la educación también están presentes. Ellos también ofrecen oportunidades de trabajo y colaboración con las empresas locales y ONG (Anderlini, El-Bushra, 2004; ACBF, 2004).

2.3.4 Las fases del marco de reconstrucción post-conflicto:

Mientras el conflicto está en curso, la provisión de asistencia humanitaria - alimentos, refugios y servicios médicos - es una prioridad tanto para los actores nacionales e internacionales. La firma de un acuerdo de paz marca el fin oficial de la guerra y señala el comienzo de la reconstrucción post-conflicto (Anderlini, El-Bushra, 2004). Sin embargo, los países emergen de conflictos en condiciones distintas y únicas. Por lo tanto, la prioridad, la oportunidad, y la ejecución de las tareas varían de un caso a otro. Las respuestas específicas a cómo, y qué será diferente en cada caso?. En algunos casos habrá capacidad humana significativa, la capacidad financiera e institucional en la sociedad en cuestión para aprovechar, mientras que en otros puede haber capacidad mínima. En algunos casos habrá un gran interés internacional, mientras que en otros poco o ninguno. Debido a líneas de base y partes interesadas diferentes, cada caso debe ser dirigido por sus propios méritos. Sin embargo, en todos los casos, es fundamental crear un proceso de planificación estratégica que establece prioridades y una división adecuada del trabajo entre los actores locales e internacionales involucrados. Prácticamente, los actores indígenas y las instituciones deben tener la responsabilidad y la capacidad primordiales y deben desempeñar un papel central durante las etapas del proceso de reconstrucción de su propio futuro para el éxito a largo plazo (CSIS, AUSA, 2002).

En 2002, un consorcio de actores internacionales, incluido el Centro de Estudios Estratégicos e Internacionales, publicado el Marco de Reconstrucción Post-Conflicto que identifica tres fases conceptuales de la actividad de reconstrucción definidas entre la "cesación de la violencia de conflicto y el retorno a la normalización". Las fases son útiles en la identificación de prioridades y la comprensión de la transición de la guerra a la paz: Teniendo en cuenta que esta transición no es suave. Más a menudo que "el socorro de emergencia, el trabajo de rehabilitación y la asistencia para el desarrollo no coexisten e interactúan". Cuando los acuerdos de paz sostienen y la violencia militar disminuya, el enfoque de asistencia cambia del socorro de emergencia al desarrollo social y económico a largo plazo (Anderlini, El-Bushra, 2004):

Fase	Sus características
La respuesta inicial:	Viene inmediatamente después del final de la violencia generalizada y se caracteriza por la provisión de servicios humanitarios de emergencia. Además, la intervención internacional en las etapas iniciales es crucial, con el fin de mantener la paz, la estabilidad y seguridad básica es fundamental contar con involucramiento militar durante un período cierto. Internacionalmente tales respuestas también incluyen el despliegue de fuerzas de paz. En esta fase los residentes empiezan a regresar a sus ciudades, lo cual requiere proporcionar una vivienda de emergencia, así como los servicios que les ayudan a seguir adelante con la vida diaria. Sin embargo, el deseo principal para la reconstrucción debe emanar de la comunidad local.
La fase de transición:	La segunda fase, es un período en el que las capacidades locales legítimas surgen y deben ser apoyadas, con atención particular necesaria para reiniciar la economía, incluyendo la reconstrucción física (programas de construcción), lo que ayuda a la población para transferir de la fase de viviendas de emergencia a viviendas permanentes. Normalmente, la reconstrucción de los proyectos de infraestructura en una sociedad post-conflicto comienza después de la fase de emergencia y recuperación, y en la mayoría de los casos es de tres a cuatro años, pero puede ser aún más después de que termine el conflicto. De manera igual, las agencias bilaterales o multilaterales trabajan con los gobiernos nacionales para gestionar y desembolsar la mayoría de los fondos para dichos procesos. A medida que entre los donantes internacionales, hay un entendimiento generalizado de que la reconstrucción social y económica en la fase inmediata de post conflicto - fase de

	transición- no sólo es clave para la prevención de la recurrencia del conflicto, sino que también es una etapa crítica para el desarrollo a largo plazo. También garantizar estructuras funcionales para la gobernanza y mecanismos de la participación, asegurar una base de la justicia y la reconciliación y la provisión de bienestar social básico tal como la educación y la atención de la salud. Aunque la responsabilidad primaria para la reconstrucción debe recaer con los actores indígenas, la intervención internacional es a menudo crítico durante las etapas tempranas de la transición post-conflicto.
La fase final:	La fase final, el fomento de la sostenibilidad, consolida los esfuerzos de recuperación a largo plazo, actores - particularmente las fuerzas de paz internacionales militares - se retiran y la sociedad empieza a "normalizar" durante esta fase. También establece las bases para la prevención de conflictos y el resurgimiento de la violencia. Estas fases ocurren en un período de tiempo que varía de acuerdo con las condiciones locales y por cada tarea individual. Mientras está generalmente entiende que la reconstrucción a menudo se lleva a cabo en varios momentos durante y después del conflicto, el marco pone tareas entre la cesación de los conflictos violentos y la vuelta a la normalización. A los efectos de este marco, la normalización se alcanza cuando: 1) La intervención exterior extraordinaria ya no es necesario; 2) los procesos de gobierno y la actividad económica en gran parte funcionan en una base auto-determinada y auto-sostenible; y 3) las relaciones internas y externas se conducen de acuerdo con las normas generalmente aceptadas de comportamiento (Anderlini, El-Bushra, 2004; AUSA, CSIS, 2002; Hasic, 2004; Cindric, Serdarevic, Duriau, 2001).

2.3.5 Los cuatro marcos pilares de la reconstrucción:

AUSA, CSIS, 2002 y Hasic, (2004), consideran que las tareas del marco de reconstrucción posguerra se organizan alrededor de cuatro áreas temáticas distintas, o "pilares": la seguridad; justicia/reconciliación; el bienestar social/ económico; y la gobernanza/participación - extraídos de las lecciones aprendidas, las experiencias y la literatura en las operaciones posteriores a los conflictos-:

Los marcos	Lo qué tratan:
La seguridad:	Aborda todos los aspectos de la seguridad pública, en particular el establecimiento de un ambiente seguro y el desarrollo de las instituciones de seguridad legítima y estable. La seguridad incluye la provisión de la seguridad colectiva e individual, y es la precondición para lograr resultados exitosos en los otros pilares. Sin embargo, en el sentido más urgente, se trata de garantizar la vida de los civiles de la violencia inmediata y en gran escala y la restauración de la integridad territorial.
Justicia/ reconciliación:	Trata la necesidad de un sistema legal imparcial y responsable, y para afrontar los abusos del pasado; en particular, la creación de una aplicación de ley efectiva, un sistema judicial abierto, leyes justas, sistemas correccionales humanos y mecanismos formales e informales para resolver resentimientos surgidos del conflicto. Además, estas tareas abarcan la provisión de mecanismos para compensación agravios, penas exactas adecuadas para los actos anteriores, y fomentar la capacidad de promulgar y hacer cumplir el Estado de Derecho. Finalmente, la incorporación del concepto de justicia restaurativa, ellas incluyen esfuerzos extraordinarios y tradicionales para conciliar los ex combatientes, víctimas, y perpetradores.

El bienestar social/ económico:	Gemelamente aborda las necesidades sociales y económicas fundamentales; en particular la provisión de ayuda de emergencia, restablecimiento de los servicios esenciales para la población, establecer las bases de una economía viable, y el inicio de un programa de desarrollo inclusivo y sostenible. A menudo acompañando al establecimiento de la seguridad, el bienestar permite proteger a la población contra el hambre, la enfermedad, y los elementos. Como la situación se estabilice, la atención se cambia de la ayuda humanitaria al desarrollo social y económico a largo plazo.
La gobernanza/ participación:	Aborda la necesidad de instituciones políticas y administrativas legítimas y efectivas y procesos participativos; en particular, el establecimiento de una estructura constitucional representativa, el fortalecimiento de la gestión y la administración del sector público, y asegurar la participación activa y abierta de la sociedad civil en la formulación de gobierno y sus políticas. También, gobernanza implica establecer normas y procedimientos para la toma de decisiones políticas y la entrega de servicios públicos de manera eficiente y transparente. La participación abarca el proceso para dar voz a la población a través del desarrollo de la sociedad civil, que incluye la generación y el intercambio de ideas a través de grupos de apoyo, las asociaciones cívicas, y los medios de comunicación (AUSA, CSIS; Hasic, 2004).

Sin embargo, los tomadores de políticos deben reunir y analizar la información para hacer evaluaciones sobre las necesidades de reconstrucción. Además de la planificación y coordinación deben establecer objetivos, desarrollar estrategias, determinar la distribución adecuada de los laborales, movilizar los recursos necesarios y gestionar las demandas competitivas de múltiples actores trabajando juntos. Sobre todo, la formación es esencial tanto para el desarrollo y el mantenimiento de los esfuerzos sostenibles. Finalmente, los mecanismos y niveles de financiación apropiados son parte integral de corto plazo y la reconstrucción a largo plazo (AUSA, CSIS, 2002; Hasic, 2004).

Capítulo III: El tema de los barrios informales en el Mundo Árabe

3.1 Las peculiaridades del problema de vivienda informal en el Mundo Árabe.

3.1.1 Los efectos socioeconómicos y el círculo de la pobreza.

Es difícil para describir las tendencias de urbanización en la región, porque comprende una gran diversidad de características socio-económicas, humanas, y recursos naturales. También es importante separar entre contextos post-conflictos (palestina, Líbano, Irak, Yemen, Siria y Libia) y otros contextos. Estas deferencias tienen dos implicaciones:

1) En primer lugar, hacen difícil para describir los cambios de urbanización al nivel regional.

2) En segundo lugar, el vínculo entre estos antecedentes y las historias localizadas y las necesidades de estos países: por ejemplo, la estabilidad y la reconstrucción en Líbano, Irak, Palestina, Yemen, Libia y Siria, el alivio de la pobreza y la gobernanza urbana en Egipto y Jordania, etc (Madbouly, 2009).

El Mundo tiene 22 países abarcan África del norte y la parte de Asia sudoccidental llamada "Oriente Medio", clasificados en sub-regiones en la (tabla 3.1) (UN-Habitat, 2012b).

Países nivel del sur	Consejo de Cooperación del Golfo-CCG	Magreb	Mashreq
Egipto	Argelia	Bahréin	Comoras
Irak	Libia	Kuwait	Djibouti
Jordania	Marruecos	Oman	Somalia
Líbano	Túnez	Qatar	Sudán
Palestina	Mauritania	Arabia Saudita	Yemen
Siria		Emirates Árabes Unidos	

Tabla 3.1. Sub-regiones árabes y las clasificaciones de los países
Fuente: UN, Habitat, 2003.

La población de la región ha crecido rápidamente en las últimas décadas, más rápidamente que todas las regiones del mundo, excepto África subsahariana (Madbouly, 2009). A partir de 2010, los países árabes tenían 357 millones de habitantes, 56% de los cuales viven en las ciudades y en la mayoría de los países del Golfo la tasa llega al 90%. Para el año 2050, estos países tendrán 646 millones de personas, el 68% de los cuales vivirán en ciudades. En la actualidad la población urbana en los países árabes duplicó cuatro veces entre los 1970-2010 y va a doblar otra vez entre los años 2010-2050 (tabla 3.2 y figura 3.1) (UN-Habitat, 2012b). Sin embargo la mayor parte del crecimiento urbano ha tenido lugar en las periferias de las principales ciudades de cada país Árabe, aunque hoy en día, las ciudades secundarias están experimentando la tasa mayor de crecimiento (Musa, 2010; Clerc, 2013a y b).

Región	Población total (millones) 2010	Población urbana (millones) 2010	Población urbana como (%) de la población total 2010	Tasa anual de crecimiento urbano (2005-2010)	Población urbana (millones) 2050	Población urbana como (%) de la población total 2050
El Mundo Árabe	357,431	200,168	56%	2,80%	438,607	67,90%

Tabla 3.2. Población total y urbana en la región en 2010-2050
Fuente: UN Habitat, 2012b.

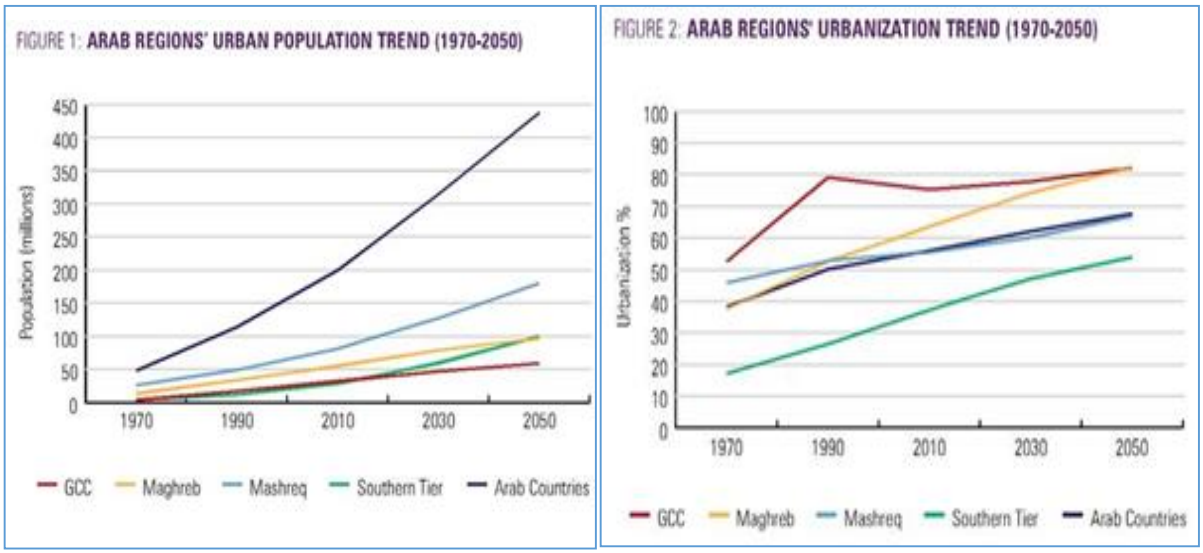


Figura 3.1. Tendencia de la población urbana en las sub-regiones árabes 1970-2050
Fuente: UN-Habitat, 2012b.

En toda la región, alrededor del 18% de los residentes viven bajo de la línea de la pobreza[8] (UN-Habitat, 2012b; Madbouly, 2009), con una variación significativa entre los países del Golfo, que tienen un ingreso promedio per capital de 29.000$ y los países del sur de la región (no incluyendo Somalia), que tienen un ingreso promedio per cápita de 1,300.3$. Sin embargo, en el Golfo, los ingresos del petróleo típicamente representan entre el 40 y 50% de los presupuestos del gobierno (UN-Habitat, 2012b). La mayoría de los países ricos en petróleo han invertido significativamente en mejorar las infraestructuras de vivienda y los subsidios para alimentos, agua y energía. Por otra parte, los gobiernos de los países pobres en petróleo, se han visto limitados en su capacidad para afrontar el aumento de precios de los alimentos y la energía, al mismo tiempo el apoyo a la producción de viviendas asequibles (UN-Habitat, 2013).

La urbanización ha sido impulsada por factores del desarrollo económico, la migración a los países ricos en petróleo, la sequía y los conflictos civiles impulsando el desplazamiento (UN-Habitat, 2013); sin duda, la gestión de las poblaciones urbanas que crece rápidamente ante la escasez de viviendas y la infraestructura inadecuada, también es cada vez más un desafío. Las poblaciones de las ciudades están creciendo más rápido que las poblaciones de los países en su conjunto, ya que el crecimiento de la población en las zonas rurales alimenta un grupo

[8] La línea de la pobreza en el nivel nacional de cada país árabe.

de potenciales migrantes de zonas rurales a urbanas Madbouly, (2009). En este año 2016, más de 87 millones de personas están afectadas directamente por los conflictos civiles en cuatro países de la región: Libia, Irak, Siria y Yemen, - lo que afecta a casi el 30% de las poblaciones de la dicha área -. Los números del Banco Mundial son muy altos con 13.5 millones de personas necesitan ayuda humanitaria urgente en Siria, 21.1 en Yemen, 2.4 en Libia y 8.2 en Irak. La mayoría viviendo en los países cercanos: Jordania, Líbano, Egipto y Turquía, y algunos han cruzado las fronteras para pedir el asilo en Europa (Banco Mundial, 2016, UN-Habitat, 2019). Además de los refugiados palestinos, 9,8 millones de personas son desplazadas internamente en Sudán, Irak, Somalia, y Líbano, y 15 millones de migrantes internacionales en los países del Golfo, la mayoría viven en ciudades y representan un tercio de la población de sub-región. Sin embargo, la mayoría de los refugiados y los migratorios internacionales viven en barrios pobres de bajas condiciones de vida (UN-Habitat, 2012b). Por lo tanto, los conflictos en los países son, un factor importante que contribuye a la proliferación de los barrios marginales en las áreas urbanas. Donde el porcentaje de población urbana viviendo en tugurios aumentó del 61% en 1990 al 70% en 2014 en Asia occidental que es la única región donde la proporción de tugurios entre las poblaciones urbanas ha aumentado ligeramente, debido en gran medida al empeoramiento de las condiciones de vida en Irak, Siria y Líbano después de decenios de guerras, conflictos civiles y religiosos e inestabilidad política (figura 3.2, y tabla 3.3) (Nasr, Verdeil, 2008; UN-Habitat, 2011; Megan, 2010; UN-Habitat, 2016).

Porcentaje de la población urbana (%)								**Población urbana en la mitad de año por área o región (000)**					
Área o región	1990	1995	2000	2005	2010	2014		1990	1995	2000	2005	2010	2014
Norte de África	45,7	47,3	48,4	49,4	50,5	51,4		63.952	73.732	81.901	90.706	100.776	96.336
Oeste de Asia	61,1	62,4	63,8	65,9	68,1	69,6		54.302	66.445	81.203	101.399	126.864	151.084
Población urbana viviendo en asentamientos informales (%)								Población urbana informal en la mitad de año por área o región (000)					
Área o región	1990	1995	2000	2005	2010	2014		1990	1995	2000	2005	2010	2014
Norte de África	34,4	28,3	20,3	13,4	13,3	11,9		22.045	20.993	16.892	12.534	14.058	11.418
Oeste de Asia	22,5	21,6	20,6	25,8	24,6	24,9		12.294	14.508	16.957	26.636	31.974	37.550

Tabla 3.3. Evaluación del número y el porcentaje de la población urbana y la población urbana viviendo en los barrios informales en la región Norte de África y Oeste de Asia 1990-2014
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2016.

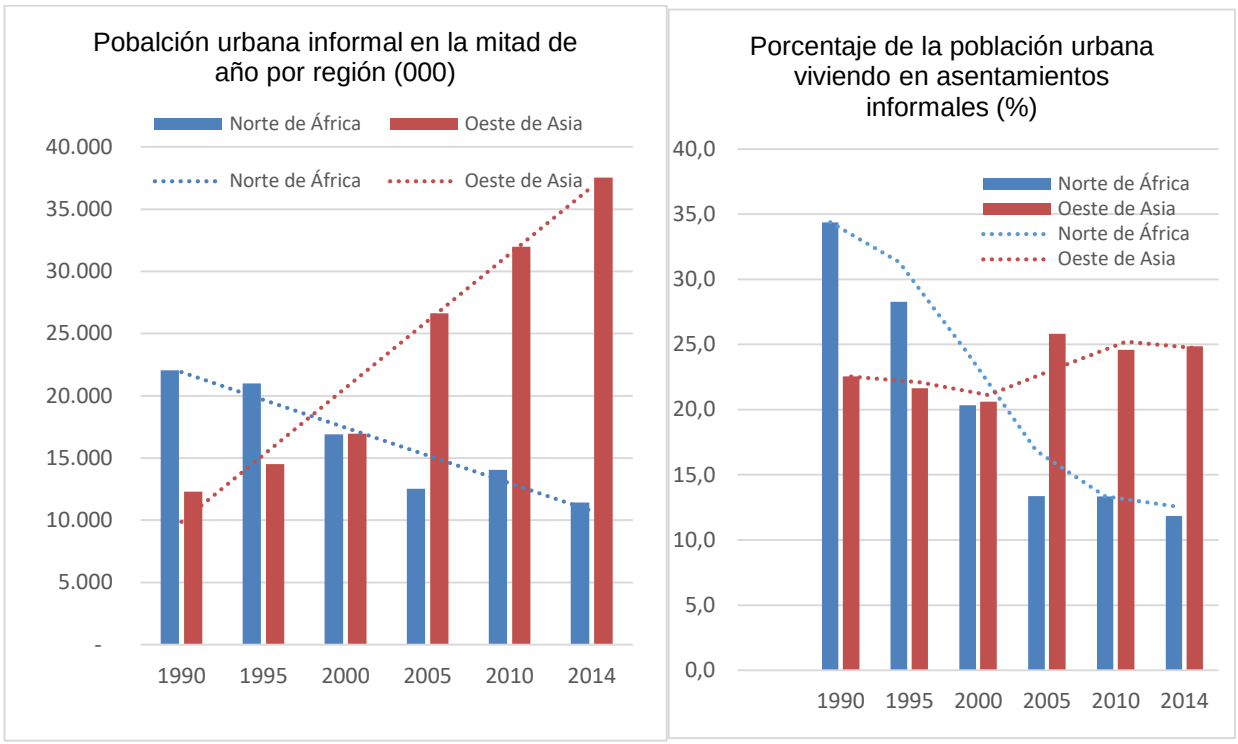


Figura 3.2. El número y la proporción de la población urbana, viviendo en asentamientos informales, 1990-2014
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2016.

Todos los gobiernos árabes reconocen la importancia de la ciudad como un imán para la inversión y una fuente de creación de empleo, ya que las ciudades se han convertido en los factores principales del desarrollo económico y la clave para reducir la tasa de pobreza (UN-Habitat, 2016). Aunque el desempleo y la pobreza continuada es un fenómeno acompañado del crecimiento urbano en los países en desarrollo (UN-Habitat, 2013). Hoy en día, la inestabilidad política y los conflictos civiles, el terrorismo y las ideologías radicales, la vivienda informal y la necesidad de proporcionar un empleo remunerado a sus jóvenes son los desafíos principales que enfrenta la región. Con casi el 60% de la población entre el 15 y 64 años de edad, el desempleo es uno de los problemas más graves de la zona, llegando a 30% en Argelia, 14% en Líbano, 13% en Túnez y 60% en Djibouti (UN-Habitat, 2012a; Madbouly, 2009) como lo demuestra la (tabla 3.3) en el párrafo siguiente. Hay que añadir la alta densidad de población, la falta de servicios públicos, el bajo nivel de ingresos y los problemas medioambientales: el cambio climático previsto, la desertificación y las amenazas asociadas de agua en el futuro y los alimentos (UN-Habitat, 2012a; Musa, 2010). Generando un costo directo alto para los gobiernos locales, que además de un compromiso con la paz y la estabilidad política, se necesitan políticas y programas de mejora ambientales, sociales y económicas adecuadas para hacer frente a estos retos (Madbouly, 2009), así como los costos indirectos que surgen del impacto de la violencia criminal y otros problemas sociales: la migración, drogas y robo (Youssef, 2011; Musa, 2010).

La gran demanda de vivienda, infraestructura y sistemas de gestión urbana en las ciudades principales han destacado la incapacidad de los gobiernos árabes para ofrecer tierras suficientes con servicios (Ababsa, Dupret, Denis, 2012). Además de la falta general de derechos de propiedad seguros, especialmente en lo que se refiere a la tierra y bienes raíces, y las dificultades en el acceso a la tierra que han sido identificadas por las empresas en la mayoría de los países de MENA como una limitación a la inversión en (Egipto, Marruecos, Yemen y Siria) (Madbouly, 2009). Mientras que el sector privado ha asumido un papel

importante en la provisión de viviendas para las familias de altos ingresos, todavía hay una escasez de viviendas asequibles para las familias de bajos ingresos, debido a las tasas altas del crecimiento de la población pobre y el número grande de las familias (Al Dayadre, 2007). Sin embargo, *"a pesar de progresos significativos en la regularización de los asentamientos informales que han proliferado en las últimas décadas del siglo 20, todavía hay una gran escasez de viviendas asequibles en la mayoría de los países"* (UN-Habitat, 2012b, pp. ix).

Si el porcentaje de la vivienda informal/ilegal *(Al shwa'ryyat)* varía de país árabe a otro, esto no significa que los barrios informales aparecieron solo en las afueras de las ciudades de alta densidad de población en el Magreb y el Mashreq árabe; como El Cairo, Damasco y Casa blanca (Youssef, 2011; Ababsa, Dupret, Denis, 2012), donde los residentes de medianos y bajos ingresos tienen que vivir en los asentamientos del sector informal que son de buena calidad y la infraestructura en algunas veces (tienen los cuatro componentes básicos de una vivienda adecuada citado por (ONU-Hábitat, 2003): acceso seguro a agua y saneamiento, vivienda duradera y área suficiente para vivir), pero sufren de la falta de títulos de tierra como el caso de los asentamientos informales en Siria y Egipto (Ababsa, Dupret, Denis, 2012). Sino también, las viviendas informales aparecieron en las ciudades de los países de altos ingresos del Golfo; Arabia Saudita, Kuwait y Emiratos Árabes Unidos, etc (Youssef, 2011), que tienen políticas para proporcionar viviendas adecuadas para los residentes, pero las condiciones de vivienda de los trabajadores extranjeros con bajos ingresos representan un desafío, formando barrios informales de islas separadas y pequeñas. Mientras que en Mauritania y los países del sur, especialmente de nivel de Somalia y Sudán, de 73,6 a 91,6% de los residentes urbanos viven en barrios marginales (figura 3.3 y 3.4 y tabla 3.4), con una o más privaciones de vivienda (UN-Habitat, 2012b; 2016; 2003; 2009).

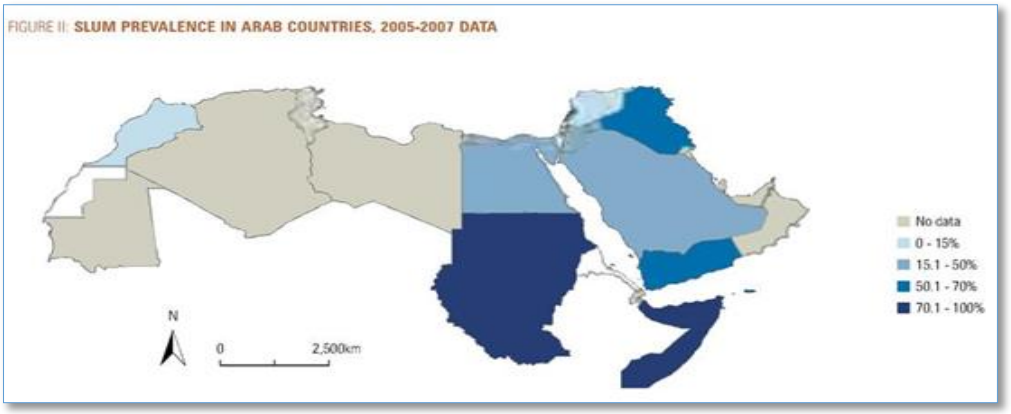


Figura 3.3. Población urbana vive en asentamientos informales en los países de Mundo Árabe, 2005-2007
Fuente: UN-Habitat, 2012b.

Población urbana viviendo en asentamientos informales (%)								**Población urbana informal en la mitad de año por área o región (000)**					
País	1990	1995	2000	2005	2010	2014		1990	1995	2000	2005	2010	2014
Egipto	50,2	39,2	28,1	17,1	13,1	10,6		12.607	10.704	8.447	5.677	6.143	3.807
Mauritania	...	...	...	...	...	79,9		...	...	...	...	...	1.886
Marruecos	37,4	35,2	24,2	13,1	13,1	13,1		4.490	4.904	3.713	2.205	2.416	2.619
Somalia				73,5	73,6	73,6		...	...	...	2.161	2.486	3.108
Sudán	...	...	...	...	...	91,6		...	...	...	...	...	11.939
Sudán Sur	...	...	...	...	...	95,6		...	...	...	...	...	2.086
Túnez	...	...	...	...	...	8,0		...	...	...	...	...	593

Irak	16,9	16,9	16,9	52,8	52,8	47,2		2.131	2.439	2.828	9.974	10.759	11.383
Jordania	...	...	...	15,8	19,6	12,9		...	...	...	689	971	808
Líbano	...	...	...	53,1	...	53,1		...	...	...	1.877	...	2.312
A. Saudita	...	...	...	18,0	...	18,0		...	...	...	3.442	...	4.384
Siria	...	...	...	10,5	...	19,3		...	...	...	1.080	...	2.429
Yemen	...	...	...	67,2	...	60,8		...	...	...	4.088	...	5.166
Turquía	23,4	20,7	17,9	15,5	13,0	11,9		7.773	7.859	7.714	7.422	6.728	6.578
Afganistán	...	...	...	...	...	62,7		...	...	...	...	...	5.155

Tabla 3.4. Población urbana vive en asentamientos informales en los países del Mundo Árabe, Turquía y Afganistán, 1990-2014
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2016; Al Dayadre, 2007.

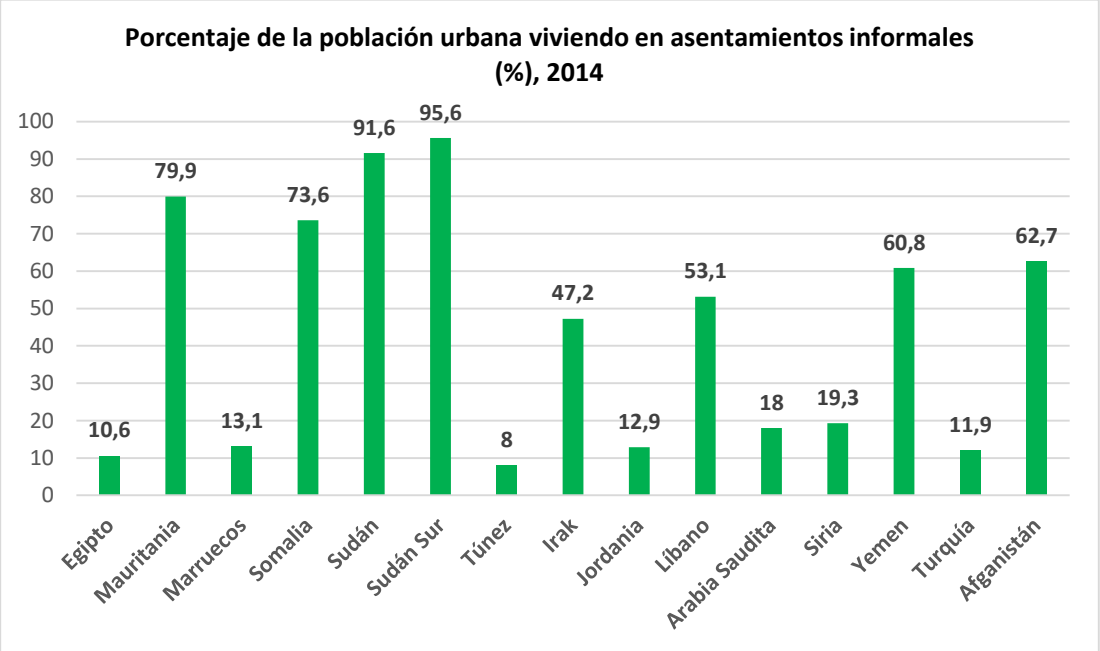


Figura 3.4. Población urbana vive en asentamientos informales en los países del Mundo Árabe, Turquía y Afganistán, 2014
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2016.

Según la ONU-Hábitat, la proporción de la población urbana viviendo en asentamientos informales en Egipto y Marruecos ha bajado de 50.2 a 10,6% y de 37.4 a 13,1%, respectivamente, en los últimos 25 años. La mayoría de los países del Magreb y el Mashreq en general han hecho progresos significativos en el desarrollo de iniciativas para aumentar la oferta de viviendas asequibles a través de programas dirigidos (UN-Habitat, 2012a) y los países de Marruecos, Túnez y Egipto en particular, han hecho los compromisos nacionales más notables a la mejora de los barrios informales y la producción de vivienda asequible (UN-Habitat, 2016; 2003). Es importante destacar que Marruecos y Túnez, en especial han desarrollado organismos nacionales de vivienda que llevan a cabo la planificación, la financiación de los proyectos con participación del sector privado y coordinar la implementación por parte de los municipios locales (figura 3.2, 3.3 y 4.3 y tabla 3.3 y 3.4) (UN-Habitat, 2016; 2008).

En un estudio del instituto Árabe del desarrollo urbano (Reyad, Arabia Saudita en 1997) mostró que: El 60% de los barrios informales Árabes se sitúan en las Afueras de las ciudades,

el 30% se encuentran fuera de las zonas urbanas y solo 10% se encuentran en los centros de las ciudades. El 70% de estos barrios se construyeron individualmente y el 30% de ellos se construyeron por comerciantes. El porcentaje promedia de la falta de servicios públicos fue 34%, el 72% tienen servicios de electricidad, el 60% tienen agua mejorada y el 30% tienen saneamiento. La tasa promedia del paro fue 56%, el crimen 10%, inseguridad 10%, drogas 25%, ruido 50%, falta de alimentos 30% y la tasa de sufrimiento de precios altos de acuerdo con las necesidades fue 45% (Youssef, 2011).

En general, familias pobres y muy pobres se encuentran mezcladas con familias de ingresos bajos y medios en una serie amplia de barrios centrales más antiguas y en las áreas informales de Gran Cairo, Casa blanca y Medina (Arandel, El Batran, 1997; Musa, 2010). Produciendo una incidencia global de pobreza de 22,9 por ciento y llegando hasta el 48 por ciento en varios estudios. Sobre todo, las familias encabezadas por mujeres, calculadas entre el 12 y el 15 por ciento de los hogares en Egipto, por ejemplo, estas tienen muchas más probabilidades de ser pobres (Sims, 2003). Donde las mujeres se enfrentan entre el 25 y el 35 por ciento de riesgo mayor de estar en empleos vulnerables que los hombres en ciertos países de África del Norte, África Subsahariana y los Estados Árabes (UN-Habitat, 2016). Las familias pobres se ven obligados a enviar a sus hijos a trabajar para complementar los ingresos familiares, y el trabajo infantil está recibiendo una atención considerable en la región como un problema social grave (Sims, 2003; Youssef, 2011).

Efectivamente, la exclusión socio-espacial, es la característica que define y más visible de los asentamientos informales *(Al shwa'ryyat)*: es decir, la falta de espacios socioculturales colectivos, la falta de derechos sociales, los servicios públicos, mercados de suelo urbano, sistemas de infraestructura y provisión de espacio público son cada vez desiguales entre las partes formales e informales de la ciudad árabe. Lo que contribuye en gran medida a la inseguridad en los barrios pobres de muchas ciudades de América Latina, África y Asia. Hay una necesidad urgente de leyes de buena calidad promueven la inclusión de los grupos vulnerables, contribuyen a reducir la pobreza y promover la cohesión social en las ciudades del mundo en desarrollo (UN Habitat, 2012b: 2016; 2011; Ababsa, Dupret, Denis, 2012).

Por último, la falta de reformas legales que respondan a las dificultades locales, los avances limitados en la descentralización es poco probable que logren asignadas ambiciones como mejorar la prestación de servicios y la reducción de la pobreza (Madbouly, 2009; UN-Habitat, 2016), y los conflictos civiles. Tanto en los países desarrollados y en desarrollo, los gobiernos sub-nacionales recogen menos ingresos y gastan mucho menos que los gobiernos nacionales, especialmente en los países en desarrollo (UN-Habitat, 2016). El problema de centralización es el problema administrativo más grave del mundo árabe (Musa, 2010); por ejemplo, en Egipto, del 80 al 90% de los presupuestos locales se originan desde el gobierno central. Por lo tanto, el nivel local es la que más afecta a la gestión urbana (UN-Habitat, 2016): las demandas expresadas por los manifestantes en el contexto de la primavera árabe se traducen en las solicitudes de descentralización de la autoridad y los recursos no sólo desconcentración administrativa de los servicios centralizados. Esto implica un mayor control local sobre los asuntos locales por gobernadores, alcaldes y los consejos locales electos (UN Habitat, 2012b). ONU-Hábitat ha apoyado los países árabes en la definición de los conceptos de la descentralización y la participación pública en la gestión urbana. Egipto, con el apoyo de ONU-Hábitat, ha estado preparando planes espaciales estratégicos para las ciudades pequeñas cuyo proyecto tiene dos componentes principales: en primer lugar, un proceso participativo y, en segundo lugar, la mejora de la gestión de la tierra a través de la

capacitación de las autoridades locales en la gestión de la información, la planificación estratégica, la regularización de la tierra, y la administración urbana (UN Habitat, 2016).

- **Definición de los asentamientos informales y tugurios/marginales:**

Las viviendas (no autorizadas) informales: definidas como *"patrones de viviendas que no cumplen con las regulaciones corrientes, donde "vivienda marginal/slums" se refiere a condiciones de vida deterioradas y bajos niveles de acceso a servicios básicos"* (Madbouly, 2009, pp. 11). Se construyen en contravención de la planificación, la subdivisión y / o regímenes de permisos de construcción en su lugar. Aunque, la vivienda informal representa en la actualidad el modo residencial dominante, hay también barrios de *"Shanty towns"*: chabolas y propios barrios marginales: *"Slum"* en el Mundo Árabe. También hay señales de que aparte de algunos bolsillos internos, algunas franjas o márgenes recientemente urbanizadas, la calidad general de construcción en las áreas informales es bastante buena, sobre todo, cuando se han ido consolidando. Sin embargo, debido a su construcción no planificada y "al aza" - de lo que se deriva su nombre en árabe, (*"ashwa'iyyat",* significado "desordenada") - estas áreas informales sufren de problemas de accesibilidad, calles estrechas, la ausencia la tierra vacante y los espacios abiertos, de densidad residencial muy alta y la infraestructura y los servicios insuficientes (The Municipality of Aleppo and (GTZ), 2009); Musa, 2010; Youssef, 2011).

- **Los procesos y las razones de creación y crecimiento de los barrios informales:**

¿Por qué se generan los barrios informales en el mundo árabe? Los factores de su distribución en la región (figura 3.5):

Las ciudades son imanes para los inmigrantes buscando una vida mejor, así como el centro de los problemas que resultan de estas tendencias económicas y demográficas profundas. El acompañamiento más alarmante para la urbanización en esta región ha sido la profundización de la pobreza urbana y el crecimiento de los barrios informales, bajo la ignorancia de los estados que dieron básicamente prioridades para el proceso de industrialización (UN-Habitat, 2013; Youssef, 2011). Sin embargo, el alto costo de la tierra y la mala gestión de la tierra pública, junto con el alto precio de la vivienda disponible en el sector formal que ha centrado principalmente en ofrecer viviendas para las personas de ingresos altos y medianos, han contribuido a crear barrios de tugurios y asentamientos informales / ilegales en la mayoría de ciudades de la región. La tendencia más grande hasta la fecha, y está disponible tanto en los países del Mashreq como en el Magreb con dinámicas de migración económica, donde una gran cantidad de mano de obra migran a asentamientos informales y tugurios de en los alrededores de las ciudades y metrópolis urbanos (Madbouly, 2009).

Hoy en día, el tráfico, la contaminación y la infraestructura obsoleta e inadecuada para las necesidades de habitantes, y el creciente dominado de informalidad sobre los patrones residenciales formales son las características destacadas de las ciudades árabes. El origen de este proceso de informalización urbana se encuentra en los años 1950 y 1960, cuando las capitales árabes principales, fueron testigos de la aparición de una forma periférica de la urbanización. Esto fue dirigido por los actores privados y desarrollado, sin tener en cuenta las leyes y regulaciones de construcción del Estado, particularmente las que prohíben la conversión de tierras agrícolas en parcelas de vivienda. La informalidad se convirtió en la solución a las necesidades de vivienda de la clase media y baja de las ciudades (Martene, 1997; Fawaz, 2013; Kipper, Fischer, 2009).

Las áreas informales han recibido no sólo los pobres urbanos, sino también los jóvenes, la clase media, las familias educadas, estudiantes universitarios y empleados del sector público en la búsqueda de alojamiento a un precio razonable. De hecho, la expansión de las áreas informales no se debe sólo, al aumento de los niveles de pobreza, pero se ha visto fomentada por la combinación de una serie de opciones de políticas deliberadas, así como por las dinámicas del mercado que no se trataron correctamente con ellas. Además, los requisitos altos de los códigos de construcción restrictivos (en relación con la superficie mínima de las parcelas, la altura, las características arquitectónicas, y la densidad de los edificios, etc), y los procedimientos largos necesarios para obtener un permiso oficial de construcción han contribuido a la exclusión de la mayoría de los miembros de las clases urbanas medias - bajas de los circuitos formales de vivienda. Todos estos factores han resultado en el aumento de la población informal (Kipper, Fischer, 2009; Lababedi, 2008).

Aunque, la urbanización informal, contraviniendo las normas establecidas por el estado, no se puede considerar como totalmente clandestina. Resulta que las autoridades urbanas, conscientes de lo que estaba pasando fuera de las regulaciones oficiales, durante décadas han adoptado una política de *laissez-faire*, con el apoyo de un sistema bien consolidado del clientelismo y la corrupción que se ha asegurado la tolerancia de facto de la administración pública. Transfiriendo la responsabilidad de la producción de viviendas de clase media-baja a los constructores "irregulares", los poderes públicos han encontrado una manera para eximirse de sus obligaciones socio-económicos. Al igual que su "política de negligencia" hacia los barrios informales, que en realidad refuerza la dependencia política de la población. Las redes de clientelismo se convierten en el sistema único a través del cual las comunidades locales pueden negociar la tolerancia del gobierno y/o la provisión (parcial) de la infraestructura necesaria. Y en lugar de capitalizar las capacidades económicas de inversión de las familias de ingresos pobres, sobre el valor añadido a la tierra recién urbanizada, a través de la proporción de terrenos con servicios. En cambio, el gobierno ha emitido una serie de decretos dirigidos a aumentar las multas y sanciones por construcción ilegal (Kipper, Fischer, 2009; Musa, 2010; Lababedi, 2008; Youssef, 2011).

Por último, a parte de las emigraciones intensivas consecutivas desde rural y otras zonas que experimentaron un crecimiento masivo de la población urbana, los conflictos regionales e internos civiles que han sufrido algunos países de la región han causado tanto el desplazamiento interno y la afluencia de refugiados internacionales que contribuyen a la demanda de viviendas y el aumento de la ocupación ilegal, campos de refugiaos y la vivienda informal - como vamos a explicar en el párrafo de los cambios políticos e ideológicos potenciales - (Al Dayadre, 2007; Al-Dbiyat, 1995; UN-Habitat, 2012a).

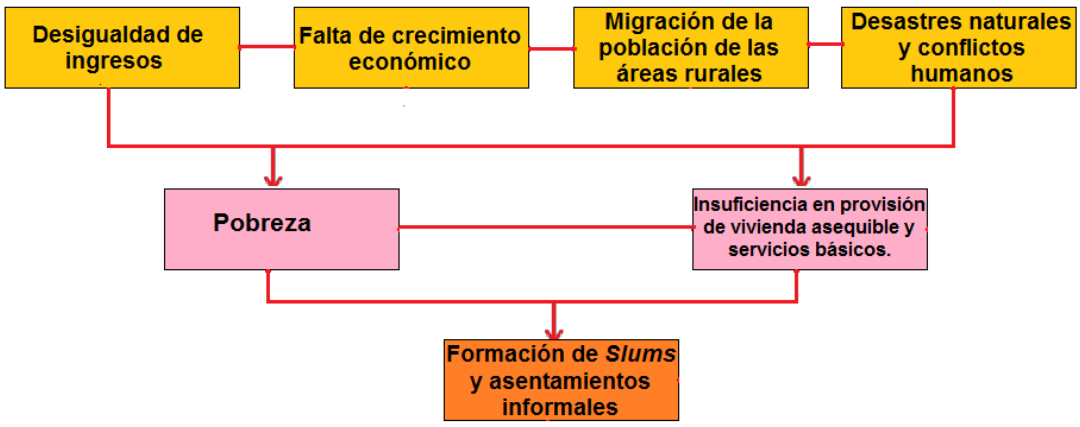


Figura 3.5. Formación de Slums y asentamientos informales
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2003.

3.1.2 Los cambios políticos e ideológicos potenciales, la "Primavera Árabe":

Los impactos de los movimientos civiles hicieron el año 2011 el punto de referencia en la historia del mundo árabe (Parlamento Europeo, 2011; Stadnicki, Vignal, Barthel, 2014). Los efectos combinados de la liberación económica desequilibrada y la integración parcial en el sistema global creado la oportunidad a un grupo limitado que tiene la capacidad y los contactos para acumularse la riqueza. Por otra parte, la subida de los precios de los alimentos básicos durante la última década fue exacerbada por un aumento fuerte de los precios de los productos básicos en los últimos dos años. La necesidad para importar el trigo al doble del precio del año pasado forzado a los presupuestos de los gobiernos y resultó en el aumento en los precios de los alimentos. A pasar de los subsidios públicos significativos y no sostenibles, los grupos pobres sufrieron dificultades serios. El aumento de las disparidades de ingresos, tasa de desempleo muy alta entre las fuerzas laborales jóvenes entre 15 y 25 años apoyando la percepción agravada de la desigualdad social, ineptitud y la corrupción en los sistemas de gobernación (UN-Habitat, 2012a; 2013; Madbouly, 2009).

El joven se levantó para protestar de la situación actual y demanda de las reformas para lograr la justicia social y la transparencia política. Otros grupos se manifestaron para exigir bajar los precios de los alimentos, el empleo y la vivienda asequible social. Además de esto, la equidad social requiere la generación de oportunidades para ganar salarios dignos, la creación de vías para el avance y la potenciación de los grupos vulnerables y marginados. Transparencia política requiere un gobierno representativo, las garantías legales de los derechos individuales y la rendición de cuentas en la gestión pública. En la mayoría de los países árabes, las realidades demográficas y económicas entorpecen alcanzar los objetivos sociales. Sin embargo, ahora está claro que la generación de empleo en lugar de la inversión en bienes inmuebles urbanos y el desarrollo de la tierra es el objetivo estratégico que se debe dar prioridad por los gobiernos. Para ello es necesario apoyar la iniciativa empresarial local y la atracción de inversión nacional y extranjera (UN-Habitat, 2016; 2012b).

Los gobiernos que lograron hacer frente a las protestas y los nuevos gobiernos en transición que reemplazaron a los regímenes desacreditados se han comprometido a emprender reformas para responder a las demandas populares, incluyendo:

- Reducir de las potenciales influyentes de las autoridades ejecutivas y establecer límites para duración de presidencia.

- Institución de un sistema político eficaz y multe-partidos y garantizar la igualdad de accesos en las áreas de la representación electoral y funciones públicas.

- Garantizar la independencia del poder judicial y el respeto de los derechos humanos. Y fortaleciendo el diálogo entre las diversas fuerzas políticas con el fin de llegar a un consenso.

El nivel local es el que más afecta a la gestión urbana. Las demandas expresadas por los manifestantes se traducen en las solicitudes de descentralización de la autoridad y los recursos no sólo desconcentración administrativa de los servicios públicos centralizados. Mientras, las protestas en todas partes no estaban desprovistas de contenidos étnicos y religiosos, la demanda de una mayor autonomía administrativa local es auténtica y generalizada. Donde los consejos locales elegidos perdieron su legitimidad como verdadero representante del pueblo. En Egipto, por ejemplo, los manifestantes exigieron que los consejos locales existentes se disuelvan como ellos fueron ampliamente vistos como

extensiones corruptas de la estructura del poder. Curiosamente, los eventos recientes han puesto de relieve la ineficiencia inherente a la falta de un gobierno unificado; la coordinación necesitada entre varias entidades locales en una región metropolitana se rompió en una situación de gestión de crisis. Tales líneas de vida básicas, como los sistemas de transporte, redes de servicios públicos y asistencia de emergencia fueron incapaces de responder a las demandas para afrontar las demandas en la cara de interrupciones impredecibles y obstrucciones (Barthel, Jaglin, 2013; Sims, 2013; Deboulet, 2013; UN-Habitat, 2012a).

Hasta este momento, los sistemas finales de gobierno que van a surgir en los diferentes países después de las revoluciones no están claros. El resultado, sin duda, será formado por las realidades políticas. Se están discutiendo diferentes puntos de vista de la eficacia en la planificación y gestión urbana, proporcionar seguridad y protección a todos los ciudadanos. Desde un punto de vista social, su preocupación con la provisión de servicios a los pobres es loable y el modelo que ofrecen es eficaz, aunque su sostenibilidad a escala de la ciudad está en cuestión. Desde el punto de vista económico, convicciones retrógradas tienen poco que contribuir para fomentar la productividad y la competitividad de las ciudades como motores del crecimiento en el siglo 21 en los países donde la diversificación industrial, el turismo y los servicios son impulsores del desarrollo económico (UN-Habitat, 2016; 2012a yb; 2014).

Los acontecimientos de 2011 en las regiones del Mashreq y el Magreb han sido manifestaciones urbanas (Stadnicki, Vignal, Barthel, 2014); en estas capitales como en las ciudades secundarias y pueblos, desde enero del 2011 hacia adelante, han dejado sus huellas espaciales sobre la naturaleza de las luchas sociales, lo que ha llegado a ser conocido como la "Primavera Árabe" mostrando cómo las ciudades pueden actuar como catalizadores para la cooperación y el intercambio (UN-Habitat, 2013). En Túnez y Egipto, los manifestantes que exigían el cambio y reformas políticas se concentraron en las grandes ciudades. La presencia de las universidades y otras instituciones educativas y culturales en estas ciudades representó la mayor parte de la educación y los jóvenes que coordinaron y llevaron las protestas (UN-Habitat, 2012b; Bennafla; 2013).

La participación importante de las mujeres en estas protestas fue un desarrollo nuevo e impactante. Sin embargo, las ciudades más grandes, también albergan la gran mayoría de los habitantes de los asentamientos informales con servicios escasos. Esta combinación genera multitudes de frustrados y trabajadores cuyos salarios son ahora insuficientes para proporcionar condiciones de vida digna para sus familias en frente de la subida de los precios de los alimentos y los precios de la tierra escalando y los costos de construcción que les aprietan progresivamente tanto de los mercados de vivienda formales e informales. En Egipto, que clamarían por la vivienda asequible, el empleo estable y reformas políticas reflejando las dificultades que ellos los más pobres estaban soportando. En densidad de 20 millones de habitantes urbanos en Mega región en expansión centrando en torno a El Cairo, la ruptura de la ley y el orden en los últimos días de enero permitió a los criminales para saquear tiendas, amenazar y robar a los ciudadanos pacíficos. En las ciudades secundarias y algunos asentamientos de urbanización rápida en los alrededores de las grandes ciudades, las manifestaciones fueron provocadas por incidentes locales y sostenidos por temas de divisiones étnicas y religiosas profundamente arraigados y una sensación general de la desigualdad social y la exclusión como ocurrió en Siria y Bahréin, o rivalidades tribales como en Libia y Yemen. En dicho países, esto se ha reflejado en el patrón físico de la aglomeración urbana: incidentes están llevando a enfrentamientos entre los distritos de la ciudad y las fuerzas de seguridad, como ha ocurrido en los conflictos civiles del Líbano, Irak, Libia, y

Siria causando daños masivos en los centros urbanos (Szoniecky, 2013; Stadnicki, Barthel, Vignal, 2014; UN-Habitat, 2012b).

Mientras que las fuerzas militares estaban tratando con disturbios civiles, personas sin escrúpulos aprovecharon esta oportunidad para ocupar la tierra de propiedad pública y construir o ampliar los edificios sin permiso, en violación de las regulaciones existentes. Literalmente se iniciaron cientos de miles de estructuras construidas de manera informal y miles de hectáreas de tierras agrícolas perdieron para la urbanización en Egipto, Libia, Siria y Túnez, un fenómeno que ya se había experimentado en el Líbano durante la guerra civil y sus consecuencias (Sims, 2013; Deboulet, 2013; Barthel, 2013; Clerc, 2013a y b; 2014). Sin embargo, la gran expansión de las áreas informales es un desafío que las autoridades nacionales y locales tendrán que hacer frente al momento que la ley y el orden se restauran. Dentro de tres a cuatro meses de las revueltas, la gente en Túnez y Egipto comenzaron a entender que el cambio del régimen por sí solo no resolvería sus problemas (UN-Habitat, 2011; UN-Habitat, 2012b). La desaceleración económica fuerte creada por la agitación civil necesita ser revertida (Yazige, 2013). En las ciudades, el número de parados aumentó debido a los despidos, sobre todo en la industria del turismo y los trabajadores migrantes regresando de las zonas de guerra en Libia, Yemen, Irak y Siria. En Túnez y Egipto, la oposición popular a las manifestaciones permanentes por manifestantes radicales y grupos con agendas particulares, y por lo tanto los gobiernos nuevos que asumieron el cargo en los resultados de los eventos se enfrentan desafíos económicos y sociales sin precedentes que deben ser abordados (Stadnicki, Vignal, Barthel, 2014).

A medida que se restablezca la estabilidad en todo el mundo árabe, las nuevas estrategias de desarrollo pragmáticas, se necesitan programas urbanos fuertes e iniciativas locales para la región para alcanzar su potencial económico, social y cultural. La planificación y la gestión urbana en los niveles nacionales y locales se reanudarán con el fin de eliminar los obstáculos multisectoriales que limitan la eficacia funcional de las ciudades grandes y medianas, impulsando la creación de puestos de trabajo que pueden satisfacer las expectativas de la fuerza de trabajo y las aspiraciones de los jóvenes. El desarrollo económico debe reducir la divergencia en el ritmo de crecimiento de los ingresos entre los diferentes segmentos de la sociedad (Yazige, 2013; UN-Habitat, 2012a). Sin embargo, la sostenibilidad y la habitabilidad de las ciudades árabes, se requerirá una mejora sustancial de las condiciones de vida de los pobres urbanos. Las comunidades deben participar en un debate significativo sobre la definición del futuro de sus barrios. Además, los sectores públicos y privados y la sociedad civil deben asociarse en la formulación de las ciudades árabes del siglo 21. En este contexto, una revisión exhaustiva de la situación de hoy de las ciudades es pertinente y oportuna (UN-Habitat, 2016; 2012b; 2013); como resultado de los enfrenamientos, la mayoría de los países han entrado en diálogos para adaptar los sistemas de gobierno y construir nuevos institutos (UN-Habitat, 2012b).

En resultado, los retos que afrontan el área a parte de los efectos de los cambios climáticos, son la necesidad de provisión de viviendas accesibles y sociales en todas las partes de la región, incluyendo en los países del Golfo y oportunidades de trabajo estable y adecuado para los jóvenes menos de 25 años (UN-Habitat, 2012b); en el contexto de que los jóvenes (edades de 14 a 24 años) representan más del 20% del total de la población (UN-Habitat, 2013) y su tasa de desempleo llega al 70% entre los hombres de educación primaria, y esto representa la mayor parte del desempleo total (UN-Habitat, 2012b) como lo identifican (tabla 3.5 y figura 3.6). Además de esto, la tasa de desempleo entre los jóvenes universitarios y secundarios es particularmente alta en la región de Magreb, contribuyendo a la decepción de los sistemas políticos actuales (UN-Habitat, 2012b). Esto ha complicado más como las oportunidades para entrar al sur de europea han sido más complicadas y los trabajadores de

altas habilidades quien típicamente ha encontrado empleo fuera, estaban incapaces de emigrar (UN-Habitat, 2016).

País	Tasa del paro 2008 (%)	Tasa del paro de los jóvenes menos de 25 años (%)
Egipto	8,7	63
Irak	15,3	…
Líbano	9,0	45
Palestina	25,7	37
Siria	55 (2016)	57 (2016)
Argelia	11,3	45
Marruecos	9,4	82
Túnez	12,3	42
Qatar	0,3	52
Arabia Saudita	5,1	52
Emirates Árabes Unidos	4	33
Yemen	15	…
Djibouti	59,5	…
Kuwait	1,3	31
Bahréin	….	22

Tabla 3.5. Tasa del paro general y entre los jóvenes en 2008
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2012b; 2016.

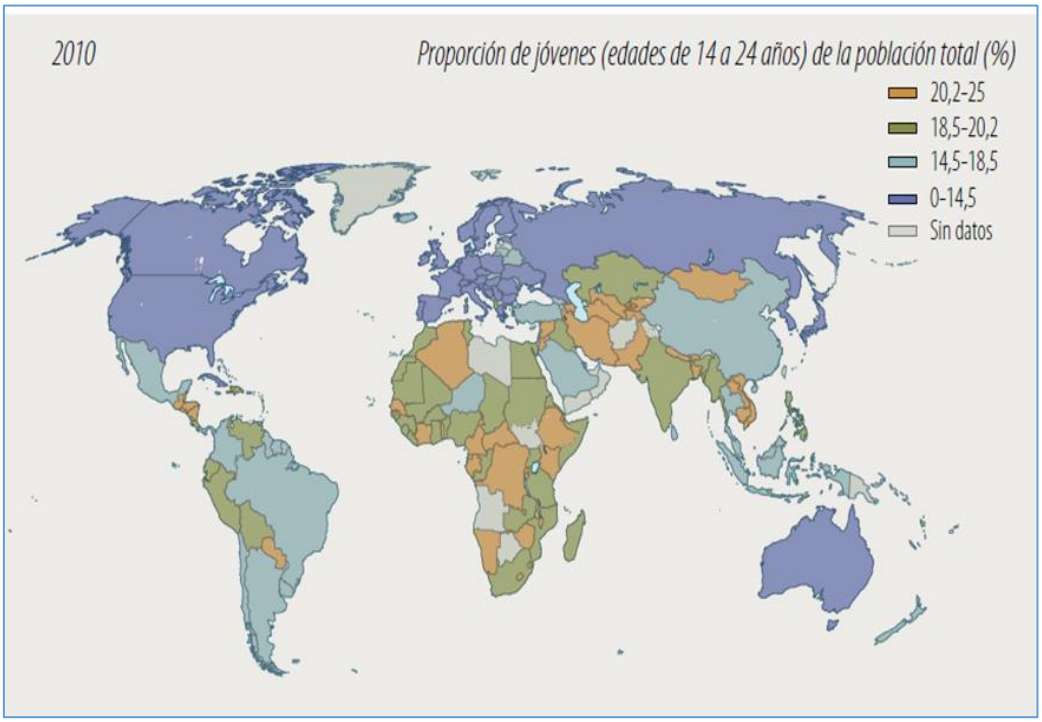


Figura 3.6. Proporción de jóvenes (edades de 14 a 24 años) de la población total (%)
Fuente: UN-Habitat, 2013.

Los países árabes en el sur han compartido la historia reciente de sequía continuada, conflictos civiles violentos, situaciones políticas inestables y tasas altas de pobreza. Casi todos los disturbios son asociados con esfuerzos para imponer sistemas de gobernación centralizados en los clanes y tribus dispersos tradicionalmente, así como los ataques terroristas de los grupos radicales (UN-Habitat, 2016; 2006). Como resultado, muchas ciudades están recibiendo las olas migratorias y están formadas casi enteramente de barrios

informales, áreas marginales y campos de refugiados ocupados ilegalmente. El porcentaje de población migratoria viviendo en viviendas marginales es 94 en Sudán, 74 en Somalia, y 67 en Yemen y la mayoría de la población tiene por menos una privación de vivienda. Normalmente, la mayoría de los establecidos urbanos tienden a quedarse en las ciudades del destino en lugar de regresar a sus casas, lo que genera prisión adicional en las viviendas y los servicios sociales (UN-Habitat, 2016).

Los países del Mashreq: Palestina, Líbano, Siria e Irak han sufrido conflictos religiosos y étnicos (Stadnicki, Vignal, Barthel, 2014). Líbano ha experimentado varias olas migratorias durante los años de los conflictos, centrándose principalmente en Beirut, provocando la expansión de urbanización informal en sus suburbanos (Clerc, 2002; Fawaz, Peillen, 2003). En Siria, comunidades rurales en el noreste han sido afectadas fuertemente de sequía, estimulando la migración de 200,000 a 300.000 a áreas urbanas, sobre todo en la capital. Las guerras en Irak, el embargo económico y la invasión de 2003 han tenido unos efectos devastadores en la economía iraquí. Los movimientos continuados de retornados y PDI ha resultado en las prácticas de vivienda informal en muchas áreas urbanas en todo el país (como se puede observar en la figura 2 y tabla 3 en el párrafo anterior sobre los efectos negativos de los conflictos a los países de Mashreq). Se estima que 1.9 millones de iraquíes han sido desplazados internamente, huyendo a áreas donde sus religiones o las ramas son predominantes y donde ellos se sienten la seguridad. Este proceso ha cementado las divisiones sociales y ha creado barrios de la ciudad de Bagdad espacialmente fragmentados a lo largo de la división religiosa y sectaria. Las familias pobres desplazadas viven en edificios públicos, campamientos militares antiguos, en asentamientos de ocupación ilegal de grupo curdo o tierras de propiedad pública o privada - que ha llevado a problemas significativas en reclamas de tierra y propiedades -, y tienen acceso limitado a vivienda adecuada, agua, saneamiento, electricidad y servicios sanitarios (UN-Habitat; 2012b).

Desde el año 2003, el oriente medio ha experimentado movimientos migratorios masivos, como la influencia de los refugiados a sus países vecinos, contribuyendo al aumento de la demanda para la vivienda y los servicios. Siria ha sido el primer distinto de más de un millón de iraquí, teniendo un impacto dramático en la economía, las infraestructuras y el suministro de los servicios públicos (Clerc, 2013a y b). También ha llevado al aumento en los costes en todas las áreas de la vida; el precio de las propiedades ha subido 40% y el alquiler 150%. Desde el año 1948, aproximadamente 1.4 millones de palestinos viven en los campos para los Refugiados (UNRWA) en Jordania, Líbano y Siria o banda oeste o franja de Gaza, normalmente en áreas establecidas densamente con infraestructuras inadecuadas. Ellos enfrentaron las restricciones para poseer propiedad o encontrar un trabajo, forzándolos dentro de los asentamientos y marcados laborales informales (IDMC, NRC, Brookings-LSE, 2011; UN-Habitat; 2012b).

Para resolver estos conflictos, muchos de estos países han dirigido para implementar reformas de descentralización. En 2000, Yemen lanzando uno de los programas de descentralización más ambitito en el mundo árabe que resultó en las de primeras elecciones municipales en el país. Sin embargo, el control continuado del partido en el poder a los asientos del gobierno, llevo a las protestas generalizadas en 2011 y luego a una guerra civil. La mayoría de los gobiernos árabes han empezado a implementar intervenciones urbanas para dirigir las estrategias operaciones de desarrollo urbano nuevo. Así como la mayoría de las ciudades están trabajando para elaborar planes estratégicos, vinculando los proyectos variados de desarrollo urbano y programas de renovación urbana debajo de paragua de una visión más amplia. Para implementar estos planes de forma exitosa, los gobiernos necesitarán mejorar la coordinación de los papeles complementarios para el gobierno local y central y fomentar la participación del sector privado en el desarrollo urbano; exactamente, lo que los

eventos de 2011, han demostrado necesario de un enfoque nuevo participativo para los gobiernos de las ciudades (UN-Habitat, 2016; UN-Habitat, 2012b).

Según el Banco Mundial (2016), los conflictos civiles que empezaron desde el año 2011 han causado sufrimiento humano y daños destructivos de largo plazo en la economía y las infraestructuras de los países árabes, pero, cuál es el tamaño de los daños de las guerras? Esto se puede imaginar calculando la mejora que estuviera ocurrido en la vida de la población si no hubiera sido la guerra.

El informe económico 2016 de la región de oriente medio y norte de África analiza los impactos en el capital humano y fisco y destaca cómo la vida de la gente podría cambiar si haya paz. Los daños de la capital en Siria llegan a 80 mil millones de dólares en la mitad del año 2014, y la recuperación de las infraestructuras en Libia tal como estaba antes de la guerra necesitará 200 mil millones de dólares durante los próximos diez años. La guerra ha afectado directamente en 87 millones de personas en 4 países de la región - Irak, Libia, Siria y Yemen -. En estos países, los combates masivos han dañado todos los sistemas de vida; los números son sobredientes: hay más de 13.5 millones de personas necesitan ayuda humanitaria en Siria, 21.1 millones en Yemen, 2.4 en Libia y 8.2 en Irak. En Yemen, 80% - o 20 millones de personas de 24 en total del país- se convirtieron en pobres, un porcentaje que aumentó 30% desde abril/marzo del año 2015 por los enfrenamientos. En Siria e Irak, el porcentaje del promedio del ingreso per cápita ha bajado 23% y 28%, respectivamente. O casi el cuarto de lo que se pudiera alcanzado si no hubiera la guerra, y los efectos de los conflictos han conducido a la bajada de 14% y 16%, respectivamente del PIB per cápita (2014; El Banco Mundial, 2016; Rosiny, 2012).

Antes de 5 años, la población de la región tenía la esperanza de que los gobiernos intentaran ofrecer un desarrollo integral ayudando a generar más puestos de trabajo para los números elevados de jóvenes sin trabajo. Por el contrario, la región ha perdido 35 mil millones de dólares (por precios de 2007) del PIB o del desarrollo debido a la guerra siria. Los países vecinos: Turquía, Líbano, jordana y Egipto enfrontan problemas económicos enormes presionando a sus recursos. El banco mundial estima que más 630 mil de refugiados sirios en Jordania, lo que está costando 2.5 mil millones de dólares por año. Los residentes de los países de acogida también han sido afectados, el ingreso promedio per cápita ha bajado 1.5% de lo que pudiera haber logrado (si no hubieran los conflictos) para muchos en Turquía, Egipto y Jordania, y 1.1% para los libaneses. Tasas altas de paro entre los inmigrantes, además, los trabajadores locales de los dichos países han sido dañados por la mano de obra siria barata, especialmente en Líbano que acoge más de 1 millón de refugiados; el país sufrido un baja en la tasa de crecimiento de PIB real de 2.9 punto anual en el periodo 2012-2014, y más de 170 mil libaneses se han convertido en pobres, y se ha duplicado la tasa del paro en el país llegando a más de 20%.

La pregunta más importante que se plantea *¿A pesar de esto, si se puede afrontar estos daños económicos causados por la guerra en la región?* Prácticamente, terminar las guerras en el medio oriente y el norte de África garantiza mejorar los indicadores económicos a través de la restauración de la seguridad, aumentar las inversiones, y las actividades de reconstrucción y recuperación. También, mejorarán los indicadores sociales con el desarrollo y el cambio de gasto de los recursos públicos de los sectores militares a sectores educativos y sanidad. Sin embargo, el ritmo de la recuperación económica y su desarrollo en el corto plazo no es normalmente fácil, por qué los países salidos de los conflictos tienen herencia de economía débil, el capital físico, humano y social destruido, además de las tasas elevadas de pobreza y paro. Normalmente, el ritmo de la recuperación varía según los recursos naturales de cada país: la economía libanesa por ejemplo, necesitaba 20 años para la recuperación de la guerra,

Kuwait necesitaba solo 7 años, Irak solo un año; los países del petróleo se recuperan rápidamente debido a la facilidad de recuperar el producto del petróleo. Pero, si sigue la baja de los precios del petróleo y la debilidad de la ayuda internacional, esto significa que tales países afrontarán más dificultades para su recuperación de la crisis.

Además, la inversión del sector privado será necesario; en este sentido la libertad en la propiedad será un tema fundamental, con el aumento de la seguridad de derechos y la libertad de propiedad sólida, las inversiones nacionales e internacionales se sientan más seguros en el momento de inversión en los países posguerra. Llegar a un acuerdo de paz en Siria, Irak, Libia y Yemen puede ayudar a la recuperación rápida de la producción del petróleo ayudando a mejorar sus propuestos y la recuperación económica en el medio plazo. Además el cambio a la paz y la democrática pueden beneficiar estos países económicamente, si esta transferencia de la región hacia la democrática fuera en el año 2015, su promedio per cápita del producto interno bruto (PIB) aumentaría 7.8% en el año 2020, en comparación con 3.3% con la ausencia de la democrática. El cambio hacia la democrática aumentaría también los ingresos, reformas económicas y los productos. Y en el largo plazo (30 años) el promedio per cápita del producto interno bruto (PIB) crecería el 20% más en los países democráticos que en los que no tienen democrática (El Banco Mundial, 2016; IDMC, NRC, Brookings-LSE, 2011; Yazige, 2013).

3.2 Los tipos, tamaños y la distribución geográfica de los barrios informales según los países árabes.

La tabla 3.6 muestra los tipos, tamaños y la distribución geográfica de los barrios informales en los países árabes.

País	La aparición, el tamaño y la distribución geográfica del fenómeno de la vivienda informal
Egipto	Los barrios informales aparecieron en Egipto después de la Segunda Guerra Mundial en 1939, con el aumento de la inmigración a las ciudades, y han extendido rápidamente por la crisis de la vivienda. No olvidemos que los datos sobre los barrios informales varias según las fuentes: La Agencia Central de Movilización Pública y Estadísticas en Egipto Identificó que el número de los barrios informales en 1993 llegó a 1,221 barrios, donde según los datos del Ministerio de Vivienda 8 millones personas viven en barrios informales, en 497 zonas residenciales en todas el país, pero la mayará de ellos viven en el (Gran Cairo) (Youssef, 2011), y son 12 millones según la Agencia Central de Movilización Pública y Estadística. Los informes del Ministerio de Administración Local de 30/6/2008 para el desarrollo y la planificación de la vivienda informal, muestran que el número de la población en las áreas informales es 6.130 millones de personas, donde vive 1,88 millones en el Gran Cairo - viviendo en 81 áreas informales-, lo que presenta el 30.66% del total de la población viviendo en barrios informales.
Líbano	En Beirut, la fase posterior a la independencia (1944-1970) se marcado por el crecimiento rápido demográfico y el desarrollo espacial, donde la ciudad fue testigo de una expansión a gran escala, multiplicando su población por cuatro, pasando de 300.000 a 1.100.000 habitantes. Las oleadas de trabajadores extranjeros migrantes (sirios), así como los refugiados palestinos formaron casi el 45% de estos residentes, según algunas estimaciones. Hoy en día, la región metropolitana de Beirut aloja 1.340.000 habitantes, es decir, un tercio de la población total de Líbano. Es importante mencionar que el tamaño de la economía informal ocupa un lugar dominante en el país, especialmente desde 1975. La ciudad alojó oleadas de refugiados de bajos ingresos y los migrantes venidos masivamente de sus zonas de influencia, así como los trabajadores migrantes y oleadas de refugiados palestinos desplazados en el año 1948. Por 1960, los pueblos de los alrededores de Beirut fueron incorporados en la ciudad, los suburbios de bajos ingresos se extendieron más allá del barrio armenio y en las tierras agrícolas del sur. Sin embargo, los intentos de los autoridades locales para planificar el desarrollo de Beirut no pudieron limitar la especulación de los bienes raíces o equilibrar las fuerzas políticas y económicas en favor de la ciudad. En consecuencia, todos alimentaron "cinturón de miseria" de la ciudad, ganando la visibilidad desde la década de 1960. Estos barrios con condiciones malas de vida alojando un número estimado de 60.000 personas en el comienzo de la guerra civil de 1975, - la mayoría de ellos eran no-libanés, sobre todo palestinos -. Sin embargo, estos movimientos de población generaron una geografía urbana nueva de Beirut, así como sus alrededores, que crecieron densamente. Ambos Beirut y sus suburbios fueron severamente dañadas por la guerra civil, y el núcleo antiguo fue completamente vaciado, y luego fue ocupado ilegalmente por los refugiados venidos de distintas partes del país. Poblaciones enteras fueron movidas fuera de sus lugares de origen hacia las áreas donde estarían más seguros. La periferia urbana amplia proporcionado espacios nuevos para la urbanización de las poblaciones desplazadas, donde la gran parte del crecimiento de la ciudad en ese momento, se produjo ilegalmente en violación de las normas y los códigos de construcción, y regulaciones de derechos de propiedad. En otras estimaciones la población total de los barrios informales es casi de 300 mil habitantes de tugurios en los 24 barrios informales listados, los que significa el 20% de la población de la capital. Cuatro grupos constituyen la mayoría de estos habitantes que son: 1. Un número de los emigrantes rurales, que llegaron a la ciudad a partir de la década de 1950, parar trabajar en fábricas o proyectos a gran escala. El flujo es mucho más lento, pero continúa hasta el presente. 2. Poblaciones libanesas desplazadas debido a los diversos conflictos militares entre 1975 y 1990. Desplazamiento ocurrió en varias oleadas. El más grande, en 1976, incluyó la evacuación de la mayoría de los habitantes de barrios marginales viviendo en la parte oriental de la ciudad. Las estimaciones globales varían entre 700.000 y 900.000 personas. 3. Grupos de refugiados internacionales, sobre todo los palestinos, y los armenios, sino también los kurdos y siriacos que huyeron a Líbano. Es notablemente grandes grupos de la Palestina (36.300 personas, según la ONU-UNRWA, 1992).

	4. Trabajadores internacionales, en particular los trabajadores árabes baja categoría (Siria y Egipto) y mucamas Asías (Sri-Lanka, india y filipina) y africanas (Etiopía y Egipto). Los dos primeros grupos se cruzan fuertemente puesto que los conflictos militares debilitaron la economía y alentaron la emigración de las familias del sur del Líbano. También, muchos de los inmigrantes rurales que llegaron a los suburbios del este de Beirut antes de la guerra civil (pre-1975) fueron desplazados por los eventos 1976. Por lo tanto, pertenecen a las dos primeras categorías simultáneamente. Similarmente, muchos refugiados de guerra internacionales se naturalizaron en el curso de los años, y pueden ser colocados en cualquiera de la segunda o tercera categorías (Fawaz, Peillen, 2003; UN-Habitat, 2016).
Túnez	Justo después de la segunda guerra mundial a finales de 1940, la primera ola de la informalidad apareció en Túnez en ubicaciones cercanas a centrales de las ciudades principales. Estos fueron pobladas por un éxodo rural masivo debido a la pobreza causada por el desequilibro económico y social entre las zonas rurales y urbanas, la influencia del crecimiento demográfica rápido. En el momento de la independencia en 1956 un "cinturón" de vivienda precaria rodeado de Túnez y su Medina. La respuesta del gobierno era la demolición y/o bien el reasentamiento o el retorno forzado de los inmigrantes a sus pueblos de origen. La segunda ola de la informalidad se inició en la década de 1960 y 1970 con la creación de asentamientos urbanos periféricos espontáneas alrededor de las ciudades principales, en tierras marginales y otras que fueron compradas u ocupadas ilegalmente. Con el tiempo, los propietarios han invertido considerablemente en sus viviendas. Nuevas áreas fueron creadas por fraccionadores clandestinos de tierra, y las viviendas fueron en general de calidad aceptable, pero los caminos eran en su mayoría estrecha y los servicios carecían completamente. Las cifras del gobierno muestran que, mientras que la producción de vivienda informal era común hasta la década de 1980, - presentando el 28 por ciento de la población total de las ciudades principales -, un éxito considerable desde entonces se ha logrado en la limitación de su propagación y en la mejora de las zonas informales de más edad. Es importante mencionar que el gobierno comenzó a poner en marcha una política más matizada de la actualización la mayor parte de las áreas informales más grandes a través ARRU y otros organismos dedicados. Por la década de 1990 los esfuerzos de la actualización han centrado en la política nacional e implementada a través del marco de PNRQP. Estos esfuerzos son considerados por la mayoría de los observadores extranjeros de Túnez, así como para haber tenido mucho éxito y se describen con frecuencia. En 2010 sólo había 4087 violaciones de construcción de viviendas de calidad inferior en Túnez, de los cuales se encuentra el mayor número, 1904 violaciones, en Gran Túnez. En 2009 hubo 4114 violaciones a nivel nacional, de los cuales 2.137 se encontraban en Gran Túnez, indicando una reducción ligera respecto al año anterior. Lo que significa que en 2009 y 2010 la producción de vivienda informal representó el 8 y el 10 por ciento de la producción nacional y aproximadamente el 15 por ciento de la construcción de viviendas particulares. Sin embargo, existe una amplia evidencia de que una cantidad sustancial de vivienda informal se está construyendo, sobre todo en tierras marginales peri-urbana fuera de los límites municipales o en zonas no designadas para el uso residencial y no se publicó con "violaciones." La construcción ilegal de plantas adicionales en las estructuras también es común. En la mayoría de los casos de la construcción informal, la tierra ha sido comprada del propietario legal anterior. Sin embargo, hay algunos casos continuados de los ocupantes ilegales en terrenos del Estado (de hecho, en la literatura la palabra “ocupación ilegal” e “informal” se utiliza a veces erróneamente como sinónimos) (UN-Habitat, 2012a y b; UN-Habitat, 2011, 2016).
Marruecos	En Marruecos, la vivienda informal apareció en los años sesenta del siglo pasado por el desarrollo urbano rápido y el aumento de la población urbana de 32% en 1960, alcanzando al 57% en 2004. Las autoridades locales han tratado el desafío de la urbanización informal a través de intervenciones enérgicas incluido el mejoramiento de vivienda y la construcción de viviendas asequibles. Desde 1980, Marruecos ha reducido el número de chabolas (favelas) y mejorar los barrios marginales mediante la construcción de nuevas viviendas y ofrecer tierras con servicios. A pesar de los logros de los programas del gobierno para ofrecer viviendas, todavía hay falta de casi un millón de viviendas

	urbanas. En 2007, 610 mil familias vivían en barrios de chabolas y 450,000 familias en viviendas ruinosas o asentamientos sin servicios. La escasez de viviendas asequibles ha llevado a las familias de bajos ingresos a vivir en la periferia urbana. Más del 30% de la construcción de viviendas urbanas se encuentran en las tierras agrícolas en la periferia urbana (UN-Habitat, 2012a y b). En Casablanca, por ejemplo, la densidad media fue de 71 viviendas por hectárea en la ciudad y 21 en la periferia urbana. El número de la población de asentamientos informales aumentó de 32% en 1960 a 57% en 2004 (Musa, 2010).
Argelia	En 2002 el 35% - el 6% en otras fuentes - de la población de la capital de Argelia viven en barrios informales que sufren de la falta de los servicios necesarios (Youssef, 2011). El Ministerio de vivienda y urbanismo puso una estrategia de reducción de los barrios informales en 1999, mediante la rehabilitación de las viviendas de la población de menores ingresos y el desarrollo de las tierras de los grupos marginados. El gobierno ha mejorado la infraestructura y la regularización del registro de tierras en los asentamientos informales. La política ha incluido 65 lugares en 11 ciudades, con una población total de 172 mil personas (UN-Habitat, 2012a y b).
Qatar	Los trabajadores migrantes que comprenden el 88% de la población total en Qatar, sus viviendas son malas, en comparación con el nivel de vida de las CGC. En Qatar, el problema de la vivienda informal ha aumentado en los últimos años, especialmente en las afueras de la ciudad de Doha, formado el 10% de la población urbana total en 2002 (Musa, 2010).
E. Árabes	La vivienda informal en los Emiratos Árabes Unidos ha aumentado, aun teniendo una fuerte economía y baja densidad de población. La construcción informal apareció en los centros de las ciudades y después se han extendido a sus afueras, al contrario de lo ocurrido en otros países, representando el 15% de la población urbana de la capital en el año 2002. La mayoría de los residentes de estos barrios son trabajadores extranjeros que representan el 70% de la población total (Musa, 2010). En 2008, Human Rights Watch encontró que el 40% de los campos de los 1033 en EAU que violaban las regulaciones de salud y seguridad contra incendios (UN-Habitat, 2012a y b).
Kuwait	Kuwait es un claro ejemplo de la situación en los países del CCG. Los expatriados que representan el 69% de la población total no puede ser dueños de la propiedad y en muchos casos, los salarios bajos de los trabajadores no los ayudan a pagar los altos precios de alquiler en el mercado formal de la vivienda. Las viviendas de los trabajadores se extienden en las áreas de Salmiya, Salem Sabah y en las afueras de las zonas urbanas de Cren y Asherg que sufren la escasez de agua, la pérdida de electricidad, cableado defectuoso, falta de saneamiento y edificios que, a veces, no se construyen con las normas de construcción. En conjunto con las dificultades económicas y los abusos sociales, estas comunidades se enfrentan a altos niveles de crimen, la violencia, la prostitución y las enfermedades de transmisión sexual. En el año 2002, estos barrios formaron el 20% la población urbana total (Youssef, 2011; UN Habitat, 2012).
A. Saudita	En toda la sub-región de CCG, los nacionales y extranjeros ricos viven en los centros de las ciudades cosmopolitas y los compuestos suburbanos. Los expatriados de salarios altos viven en comunidades cerradas de villas con servicios recreativos. Pero, las realidades paralelas existen en estas ciudades, con viviendas de acuerdo con el poder social y la nacionalidad. Los trabajadores extranjeros con salarios bajos, los migrantes rurales y los refugiados de la región del Cuerno de África, residen en las partes más antiguas de las ciudades, en viviendas temporales en la construcción y en el sector informal o asentamientos marginales en la periferia urbana (UN-Habitat, 2012a y b).

	El fenómeno de la vivienda informal apareció en las principales ciudades de Arabia Saudita durante los últimos treinta años. En 2000, el 24% de la población urbana total de la ciudad de Meca vivían en barrios informales y el 42% en Medina. En Taif los barrios informales se centran en el centro de la ciudad, en las zonas desérticas y en las montañas. En 2009 había 1,2 millones de personas o 35% viven en barrios informales en Jadh (Musa, 2010). Según la ONU Hábitat en 2005 casi 3,5 millones vivían en barrios informales o 18% de la población urbana (ONU-Hábitat, 2012a yb). En Riad, los emigrados nacionales e internacionales construyeron sus viviendas informales en la parte este de la ciudad y los emigrados de zonas desérticas viviendo en las afueras de la ciudad en jaimas y casas de chabolas (Musa, 2010; Youssef, 2011).
Irak	Según la ONU en 2007 casi 10,2 millones de la población urbana vivían en barrios informales o el 52% en 2005. El movimiento continuo de los retornados y los desplazados internos ha llevado a la extensión de la construcción informal. La población más pobre que representa el 20% de la población en las seis principales ciudades requiere 160.000 nuevas viviendas y se estima que hay una necesidad de 2 millones de viviendas en todo el país. Las familias desplazadas más vulnerables viven en edificios públicos, antiguos campos militares, asentamientos ilegales o en terrenos de propiedad pública o privada. En Bagdad hay 136 campos con 48.000 familias residentes. Las personas que viven en campos y edificios públicos tienen poco o ningún acceso a una vivienda adecuada, agua, saneamiento, electricidad o servicios sanitarios. Como resultado, los niños y las personas mayores están particularmente en riesgo de problemas graves de salud y enfermedades crónicas. Ellos también están en riesgo de ser expulsados en cualquier momento, creando una tensión constante (UN-Habitat, 2012a y b).
Oman	En Omán, un crecimiento de población con alto poder adquisitivo y un número mayoritario de población de expatriados han provocado un aumento de los precios inmobiliarios.
Bahréin	Bahréin está experimentando una escasez de viviendas debido al crecimiento acelerado de la población y un desequilibrio entre la demanda y la oferta de vivienda. El gobierno provee vivienda social para las personas de la primera categoría, pero la lista de espera actual es 53.000 hogares a los que otras 3.000 a 4.000 familias se añadirán cada año. Los trabajadores extranjeros viven en viviendas de prefabricadas de bajos costes junto al lugar de trabajo y en edificios en ruinas en las partes más antiguas de las ciudades. Muchos de los campos de trabajadores de Bahréin no tienen licencia y los materiales de construcción no duraderos. Los incendios mortales son comunes (UN-Habitat, 2012 a y b).
Comeros	Según la ONU Hábitat en 2007 había 162 mil personas vivían en barrios informales o el 68,9% de la población urbana en 2005.
Sudán	En Sudán, las tasas de pobreza han sido mayor (50%% de las personas viven por debajo de la línea de pobreza nacional). Se calcula que 391 mil desplazados vivían en campos formales a partir de 2008 y 1 millón a 1,28 millones vivía fuera de los campos formales, en ambos casos, los residentes viven en condiciones deplorables de vivienda. La vivienda ilegal llegando a su vértice en 1989, cuando constituían el 60% de la población de la ciudad de Jartum en 96 asentamientos separados. El concepto de la ciudad de Dar Alsalam fue introducido en 1991 para hacer frente a los problemas de vivienda informal y de desplazados internos. Adoptó un enfoque de lugar y servicios, proporcionando 200 m 2 de parcelas con títulos de propiedad comunal y servicios básicos pagando el 10% del precio de mercado para

	construir viviendas de bajo coste y de compartir instalaciones. A través de este nuevo enfoque, las viviendas ilegales en Jartum cayeron de un 60% en 1989 a sólo el 17% en 2008.
Palestina	La ocupación de los territorios palestinos ha amontonado una población palestina creciente a cantidades decrecientes de tierra. En Gaza, más de 4.000 viviendas han sido destruidas y más de 20.000 viviendas dañadas desde el año 2008, el bloqueo actual ha impedido que los residentes reconstruir o construir nuevas viviendas, lo que lleva a una necesidad de 60.000 viviendas. La dificultad del acceso a los servicios de salud y la educación para muchos residentes.
Jordania	Jordania es uno de los países más urbanizados del mundo, con un 78 % de su población vive en zonas urbanas. La mayor parte de esta urbanización puede atribuir a la reubicación de los refugiados de los territorios palestinos ocupados e Irak, así como la migración de las zonas rurales generadas por la rápida industrialización en los años 1970 y 1980. Según los estimados 686 mil personas o el 16% de los residentes urbanos viven en asentamientos informales. En Ammán 30.000 viviendas deben construirse cada año para satisfacer la demanda.
Yemen	El crecimiento rápido de la población en las últimas cuatro décadas y el desarrollo rural limitado ha aumentado la migración a las ciudades más grandes. La expansión urbana no planificada se ha acelerado y las presiones sobre el suministro de servicios han aumentado. Se estima que requiere un adicional de 80.000 viviendas cada año para mantenerse la demanda. De 1990 a 2005, la población de barrios marginales en las zonas urbanas aumentó un 229%, se concentró en Adén, Hodeidah, Saná y Taiz. Se estima que el 67.2 % de los residentes urbanos viven en barrios marginales y asentamientos informales (casi 4,1 millones) en 2007. Estos asentamientos a menudo se construyen en laderas empinadas. La población de la ciudad de Saná aumentó más de diez veces en menos de tres décadas, de 162.000 en 1977 a 1,7 millones en 2004. La mayor parte de esta expansión ha sido a través de los asentamientos informales en la periferia de la ciudad. Especialmente en la parte oeste de la capital en las áreas de Mazba, y Senena.
Djibouti	En Djibouti, las tasas de pobreza han sido muy altas, sobre todo en la capital Djibouti, donde cerca del 69% de las familias viven por debajo de la línea de pobreza nacional de (3$/día/miembro adulto de la familia). Por otra parte, casi todos los materiales son importados, los costes de construcción de viviendas son tan altos como seis veces el ingreso promedio familiar anual. En 2003, el 65% de las viviendas urbanas (no incluye poblaciones de refugiados y personas sin viviendas) eran de madera y chapa. De 2005 a 2008, el gobierno de Djibouti ha construido de una media de 2.500 unidades de vivienda de interés social por año, una fracción de la cantidad necesaria para cubrir el déficit de vivienda estimado en 2008 de 140.000 viviendas.
Libia	Según la ONU en 2001 el 35,2% de la población urbana en Libia vivían en barrios informales (UN-Habitat, 2003). A pesar de una creciente escasez de viviendas en Libia, el gobierno no ha generado una cantidad importante de viviendas asequibles desde 1980. La mayor parte de la construcción de nuevas viviendas ha sido para familias de altos ingresos.

Somalia	En Somalia, la pobreza extrema, definida como la proporción de la población que vive con menos de 1$ / día paridad del poder adquisitivo, es más alto en las zonas rurales y nómadas (53,4%) que en las urbanas (23,5%). En 2007 había 2,1 millones de personas que vivían en barrios marginales (73% del total). El 12% de las familias urbanas son migrantes y el 14% son personas desplazadas y repatriadas, normalmente son muy pobres y el aumento del precio del suelo y los costes de la construcción los han atrapado en ciclos de pobreza y privación de la vivienda.
Mauritan	En 2008 el 32,5% de la población fue clasificada como precaria, en Nuakchot 38.800 familias, o el 24,3% de la población, vivían en barrios precarios en la periferia urbana. A partir de 2008, el 70% de las familias urbanas siguen comprando el agua a los distribuidores privados, el consumo diario de agua por familia en los barrios de bajos ingresos de Nuakchot fue sólo 18 litros. El 95% de las familias no tenían el acceso al saneamiento (UN-Habitat, 2012a y b).

Tabla 3.6. La aparición, el tamaño y la distribución geográfica del fenómeno de la vivienda informal en los países árabes.

3.3 Propuestas para la rehabilitación urbana y socioeconómica de los barrios informales y el cambio en las políticas urbanas en el contexto de la "primavera árabe":

Hay que recordar que la investigación trata de beneficiar además de estas experiencias árabes, los modelos turcos de intervención en los asentamientos informales como veremos en la segunda y tercera parte de la tesis que serán clave para la intervención en Siria posguerra**.**

3.3.1 Las políticas y experiencias árabes para regularización y actualización de los barrios informales:

- **En Túnez: El desarrollo de la vivienda informal y los efectos de la Primavera Árabe:**

Sin duda, el sector de la vivienda de Túnez ha registrado avances notables en los últimos cuarenta años. Ha habido un progreso considerable en la promoción de la accesibilidad a refugio adecuado y de calidad para un gran segmento de la población. Tanto a través de los esfuerzos de los constructores individuales, así como, las empresas estatales que también han aumentado considerablemente el parque de viviendas y la construcción de más de 300.000 unidades de diferentes tipos y tamaños desde 1960. Con un apoyo importante del gobierno, el sector privado empresarial se ha convertido en un importante productor de vivienda. Las Infraestructuras para la vivienda también han avanzado de manera impresionante; las tasas de cobertura de los hogares de agua corriente y la electricidad han alcanzado casi el 100 por ciento, y la cobertura de las aguas residuales en las zonas urbanas es superior a 85 por ciento. En paralelo, los programas sociales del gobierno han dado lugar a una dramática caída en las tasas de pobreza, cayendo del 22 por ciento de la población en 1975 a un mero 3,7 por ciento en la actualidad (UN-Habitat, 2011b).

Sin embargo, los logros en el sector de la vivienda quizás son más impresionante en términos de instituciones, regulaciones, y la financiación en apoyo de la producción y la mejora de la vivienda; el sector bancario ha creado instituciones financieras de vivienda a través del cual se canalizan a productos de crédito de vivienda, incluyendo a las familias de bajos ingresos. Además los esquemas de ahorro para la vivienda que han sido los mecanismos importantes de financiación de la vivienda desde 1970 y son muy fuertes en la actualidad (Musa, 2010). Hay instituciones del Estado se dedican a proporcionar tierras para proyectos de vivienda. Otros sistemas públicos se proporcionan préstamos pequeños para el mejoramiento y mantenimiento de vivienda. Subdivisiones de lotes pequeños y de vivienda básica se han pilotado (UN-Habitat, 2011b). Y Túnez tiene uno de los mejores registros de la región MENA en términos de instituciones de mejoramiento urbano y programas dirigidos principalmente a los barrios pobres informales. En general, el enfoque de la vivienda de Túnez puede ser considerado como un ejemplo brillante, el marco conceptual de política de ONU-Hábitat para la vivienda. Sin embargo, aunque las puntuaciones de Túnez son muy altos en su estrategia de "habilitación" de la vivienda, hay indicios de que no todo es perfecto y que aún quedan muchos retos (UN-Habitat, 2011b). Incluso en esos casos de éxito, donde la financiación de hipotecas domina la demanda de vivienda formal, casi la mitad de los hogares no pueden pagar la hipoteca más barata (UN-Habitat, 2016).

Además de esto, desde enero de 2011, el panorama político en Túnez y la región árabe ha cambiado por completo, y las dinámicas y fuerzas políticas nuevas están siendo influidas en el camino de las políticas y los programas que se desarrollan en el sector de la vivienda (Barthel, 2013). Aun así, ahora es un momento oportuno para sugerir ciertos ajustes de esta política. Junto con otros cambios revolucionarios, los tunecinos esperan ahora que un gobierno que es mucho más transparente con sus programas y acciones, sobre todo hacia las necesidades de los pobres y desfavorecidos. Hay fuerzas democráticas nuevas que entran en juego, y por lo tanto, hay una gran oportunidad para aprovechar el momento histórico y comenzar a reconsiderar las prioridades nacionales de vivienda (UN-Habitat, 2011b).

Las políticas y experiencias tunecinas de desarrollo urbano resumidamente son los siguientes:

1). La pobreza y los Objetivos de Desarrollo de Milenio ODM: Túnez ha experimentado una caída dramática en la proporción de la población viviendo bajo la línea de pobreza. Según el INS, el índice de la pobreza se redujo de 22 por ciento en 1975 al 3,8 por ciento en 2005. De acuerdo con el Banco Mundial, Túnez está en buen camino para alcanzar los Objetivos de Desarrollo del Milenio: por ejemplo, en 2015 se espera que todos los estudiantes completen la escuela primaria. Los resultados de salud son mejores que las que se encuentran en otros países de esta región, donde más del 80 por ciento de la población está cubierta por los beneficios de salud.

2). El desarrollo urbano y la cuestión urbana corriente: Una reducción marcada de la migración rural-urbana se ha visto en los últimos 10 años. El gobierno ha estado tratando de corregir estos desequilibrios regionales, a través de zonas especiales de inversión y de la industria en las áreas menos desarrolladas, a través de los presupuestos más altos para los servicios en estas áreas, y la promoción del turismo ecológico. Sin embargo, hay poco o ningún impacto de estas políticas sobre el terreno. En Gran Túnez y alrededor de las ciudades principales, la expansión urbana se ha convertido en un problema importante. En los años 1970 y 1980 se habían creado grandes asentamientos informales periféricos. Ahora, sin embargo, la expansión urbana está impulsado principalmente por el crecimiento suburbano de clase media y alta y la especulación inmobiliaria en huertos y campos agrícolas.

3). Marco legal: políticas y leyes de desarrollo urbano: En la década de 1970, ya que el desarrollo urbano aceleró y el fenómeno de asentamientos informales periféricos proliferó, la primera respuesta del gobierno fue la demolición de los barrios y la reubicación en viviendas del gobierno. En 1974, el Fondo Nacional de la Vivienda y Ahorro (CNEL) se creó, al igual que la Agencia de la Vivienda de la Tierra (AFH). Sin embargo, poco a poco se hizo evidente que la provisión directa de vivienda del gobierno no podía resolver solo el problema creciente de la vivienda, comenzando a cambiar el énfasis hacia las estrategias facilitadoras de la vivienda. A finales de 1970, los esfuerzos piloto incluyen vivienda básica financiada por CNEL, sitios y servicios, viviendas sociales, más asequibles, más pequeñas, bajo estándar, y el primer proyecto integral de rehabilitación de barrios marginales en Mellassine en Túnez. Este último proyecto condujo a la aceptación del gobierno del concepto de actualización o mejora gradual de la infraestructura y la vivienda en un área en particular, en lugar de la demolición por mayor y la renovación urbana. En 1981 Túnez estableció ARRU, una agencia gubernamental nueva encargada para llevar a cabo y coordinar las actividades de actualización en todo el país. Al mismo tiempo ONAS, la compañía nacional de aguas residuales comenzó a estar muy involucrado en la ampliación de las redes de alcantarillado a las zonas urbanas pobres. Sin embargo, este cambio en la política hacia el mejoramiento urbano fue fuertemente apoyado por los donantes internacionales.

En la década de 1980 se llevaron a cabo más esfuerzos para diversificar los modos de producción de viviendas y en concreto con la participación del sector privado. Desarrollo de la tierra y los proyectos de lotes y servicios se iniciaron, para proporcionar una gran cantidad de viviendas con servicio tanto a los constructores individuales y el sector empresarial privado. En 1986, Túnez vino un cambio hacia un menor control del gobierno. El sector privado llegó a ser visto como un importante productor potencial de viviendas de menor costo. Además, el Fondo de Préstamos para apoyar a las autoridades locales (CPSCL) fue creado para prestar fondos a los municipios. En la década de 1990 y hasta la actualidad la tendencia de involucrar al sector privado como promotor en viviendas de bajo coste y asequible ha continuado. Esta situación se ha visto exacerbada por la desaparición casi total de suelo público para la vivienda y el aumento rápido de los precios de los terrenos urbanos. Y aunque muchos bancos privados han comenzado a proporcionar financiación de hipotecas y el número de sistemas de préstamos de vivienda ofrecidos a través de FOPROLOS y otros sistemas de financiación del gobierno han aumentado, el costo alto de la vivienda y la tierra ha hecho que la situación sea insostenible para los hogares más pobres.

En el Plan Nacional de Desarrollo Octava (1992- 1996), el gobierno declaró su intención hacia una mayor descentralización por fortalecer el sistema de gobierno local y las instituciones locales. En 1995-1998 el Proyecto Sostenible de Túnez se llevó a cabo por el Ayuntamiento de Túnez y sus socios, centrándose en las cuestiones del medio ambiente urbano. Esto fue apoyado por ONU-Hábitat y el UNEP en el marco del Programa de Ciudades Sostenibles. Durante el período 2001-2003 una estrategia de desarrollo urbano fue desarrollada en el marco de (Cities Alliance) con el apoyo del Banco Mundial y ONU-Hábitat. Enfoques consultivos se enfatizaron que participa el sector privado, las ONG y académicos, así como funcionarios del gobierno.

El estado actual de la política nacional de vivienda se refleja en una serie de medidas adoptadas por el Consejo de Ministros en 2010:

- La prestación de servicios de 5.250 hectáreas de tierras nuevas para la construcción de acuerdo con los planes urbanos y la producción de 123.000 unidades de vivienda de interés social con procedimientos simplificados para la financiación de préstamos.

- Continuar la actualización de la vivienda en las ciudades de alta densidad y la continuación del desarrollo de diferentes mecanismos de financiación de la vivienda adecuada para las diferentes clases sociales.

- El Banco de la Vivienda (BH) es para potenciar de los productos de financiación de la vivienda, incluyendo sus planes de vivienda-ahorro, reducción de las tasas de interés que cobran por sus préstamos, y el aumento de los fondos disponibles para el crédito a la vivienda. Fomentando la entrada de los bancos comerciales en los programas de préstamos de vivienda.

- Seguir mejorando las condiciones de vida de los residentes de bajos ingresos en barrios populares y la integración de la política de vivienda en la importancia del desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente (materiales de construcción, diseño arquitectónico, y la conservación de los recursos naturales).

Se espera que estas medidas se beneficiaran más de 4 millones de ciudadanos (unas 688.000 familias), lo que requerirá inversiones del orden de TD 1,06 mil millones.

Leyes de desarrollo urbano:

- Ley 46/1990 que modifica el Código de Planificación Urbana (Código de la Ordenación Territorial y de Urbanismo) para hacer frente a las zonas de tugurios, la vivienda ilegal, y los asentamientos informales. Este Código fue modificado por las leyes 122/1994, 78/2003 y 71/2005.

- Ley 69/1981 permitió el establecimiento de la Agencia de Renovación y Rehabilitación Urbana (ARRU).

4). Actores gubernamentales clave en el desarrollo urbano y la proporción y mejora de vivienda: El Fondo de Promoción de la Vivienda para las Personas Asalariadas (FOPROLOS): Fue creado en 1977 para financiar la construcción o adquisición de una vivienda social a los grupos de menores ingresos. Para el año 2006 se había financiado aproximadamente 20.000 unidades para las estas categorías. El Fondo Nacional para la Rehabilitación de Viviendas: fue establecida en 2004, para apoyar a las familias de bajos ingresos que viven en las zonas de la actualización a través de préstamos que se desembolsan para mejoras en el hogar para aquellos cuyos salarios son bajos. El Fondo Nacional de Solidaridad: 26-26 se estableció en 1992 para apoyar a los más pobres para alcanzar niveles dignos de vida. Se financia con el presupuesto del gobierno y donaciones privadas y corporativas. En 2006 se le permitió para financiar la mejora de la vivienda para los más pobres que viven en áreas de la actualización y rehabilitación en las ciudades grandes (UN-Habitat, 2011b; Musa, 2010).

.

La Agencia de Renovación y la Rehabilitación Urbana: (ARRU) fue creada en 1981, encargada de la renovación y rehabilitación de barrios antiguos y zonas residenciales informales no reguladas en las ciudades. Durante el periodo 1982-2009 más de 36 barrios marginales/informales han ido actualizando a lo largo de Túnez. Actualmente, ARRU sigue consolidando sus actividades y es el brazo principal del Programa Nacional de Rehabilitación de Barrios Populares (PNRQP, establecida en 2004). "*En un barrio en particular, ARRU típicamente se centra en la mejora de agua, saneamiento, carreteras, electricidad, y los espacios públicos, y, al mismo tiempo se coordina con las autoridades centrales y locales sectoriales para la provisión de escuelas, clínicas y el mejoramiento de vivienda*" (Figura 3.7). *"ARRU, trabaja en estrecha colaboración con la AFH (La Agencia de Tierra para Vivienda) para asegurar que la tierra está disponible para viviendas sociales o parcelas con servicios para las personas afectadas por sus esfuerzos de mejoramiento urbano"* (UN-Habitat, 2011b. Pp. 19).

Figura 3.7. La rehabilitación urbana (antes y después), Hay Farhat Hashmi en Al Mahmoudia

Fuente; UN-Habitat, 2011b.

Base de Información de Túnez para la Vivienda y Desarrollo Urbano: la Agencia de Urbanismo de Gran Túnez, AUGT, se estableció en 1995 para el desarrollo de los estudios urbanos; vigilando el desarrollo urbano, y desarrollando planes de intervención para Gran Túnez, así como otros centros urbanos. Además, de ayudar a los municipios mediante la creación de las capacidades y la asistencia técnica para preparar los planes de barrios y la rehabilitación urbana. También actúa como un centro de investigación, proporcionando datos, mapas y estudios para apoyar los planes de acción y planificación urbana.

5). El éxito de Túnez en el Mejoramiento Urbano: Túnez es un líder en la región MENA en la mejora efectiva de los barrios marginales/informales y los centros urbanos deteriorados (Figuras 3.7 y 3.8). De hecho, durante más de tres décadas los programas del Gobierno de Túnez de mejoramiento urbano y la rehabilitación han mejorado la vida de muchas personas. Las autoridades comenzaron a adoptar políticas iluminadas hacia las áreas urbanas de bajos ingresos a finales de 1970. Varios proyectos de desarrollo urbano se iniciaron en 1978-79 con algún apoyo de los donantes internacionales. Estos proyectos buscaron integrar las zonas informales y precarias en el tejido urbano circundante, la regularización de la tenencia de la tierra, y la mejora de la infraestructura local. Para el año 2003 alrededor del 25 por ciento de la población urbana de unos 700 barrios habían sido alcanzados por estos programas de rehabilitación, (1,5 millones de beneficiarios). Esto era debido a la estructura institucional eficaz, sobre todo con la creación de la Agencia de Rehabilitación Urbana y Renovación (ARRU). También fue posible gracias a un compromiso sostenido por el gobierno asignando los recursos financieros necesarios.

Figura 3.8. Medina de Túnez después de la rehabilitación (Municipio de Túnez y la sociedad para la rehabilitación del casco antiguo de Túnez)
Fuente; UN-Habitat, 2011b.

En 2004, el Fondo Nacional para el Desarrollo de Vivienda se creó para complementar el trabajo de ARRU, centrándose en la rehabilitación de la vivienda, incluyendo estructuras antiguas dilapidadas, como wakalas en Túnez medieval. Un programa nuevo en el período 2007-2009 ha mejorado las condiciones de vida para los 26 barrios, cubriendo 166.000 residentes. Entre otros logros, este programa facilitó la construcción de 329 km de carreteras, 70 km de canales y redes de alcantarillado, una red de luz, la rehabilitación de miles de viviendas, el desarrollo de centros deportivos y de ocio, así como la creación de polígonos industriales y miles de micro-proyectos, la creación de un estimado de 7.500 puestos de trabajo. En la actualidad existe un programa 2009- 2012 en curso que tiene como objetivo la rehabilitación de otros 56 barrios en 21 regiones que abarcan 260.000 habitantes. Aunque tuvo éxito en la mayoría de los aspectos, el PNRQP (Programa nacional de rehabilitación de

Barrios populares) ha sido criticado por la falta casi completa de participación de las comunidades populares. Además, su eficacia continua requiere un apoyo presupuestario continuo desde el gobierno central, ya que las fórmulas de recuperación total de costos siguen siendo problemáticas.

6). Corporación internacional: Tal como se puede apreciar en la tabla 3.7 los proyectos más importantes de las agencias mundiales en Túnez:

Agencia	Tipo de proyecto	Año	La financiación
Banco Mundial	Suministro de Agua Urbana	2005	38 millones de dólares
	Alcantarillado del Oeste de Túnez	2006	67 millones de dólares
	Gestión de residuos sólidos municipales	2007	22 millones de dólares
	Aguas Residuales del Norte de Túnez	2010	52 millones de dólares
	Proyecto de la tubería relacionado con el "Desarrollo Local Integral (Desarrollo Municipal)" financiado con la corporación con AFD.	2011	60 millones de dólares
AFD y su brazo de inversión privada **PROPARCO**	Agua y saneamiento, creación de capacidad y asegurar la adopción de los principios de la sostenibilidad.	A partir de 2010	1,76 millones de euros
	7 proyectos como parte de su programa de mejora de las zonas urbanas populares periféricas: la infraestructura local y la integración en los tejidos urbanos.	1995	170 millones de euros
	Ha apoyado la creación de capacidades para los municipios: (1) Ha cometido líneas de crédito por un total de 150 millones de euros, y (2) es co-financiación con el Banco Mundial en la entrega de los camiones de basura y de formación para los municipios en el marco del Programa Municipal sectorial.		150 millones de euros
Programa Nacional de recalificación Urbana (PNRU)	Tiene dos componentes: (1) prestación de servicios a las áreas nuevas de expansión urbana para absorber las familias de ingresos modestos, con un proyecto piloto en el Matar en Susa; y (2) la rehabilitación de los centros históricos de las ciudades en Kairouan, Sousse, Sfax y Túnez).		50 millones de euros
Comisión Europea y el Banco Europeo de Inversiones y KfW	Muchos proyectos		
Unión Europea (UE)	Ha tenido un programa de cooperación para el desarrollo activo con Túnez desde hace décadas.		
IDRC, GTZ, ONU-Hábitat y PNUD.	han sido activos en Túnez en la vivienda y el desarrollo urbano		

Tabla 3.7. Los proyectos de las agencias mundiales en Túnez
Fuente; Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2011b.

7). Suministro de infraestructura integrada en áreas particulares: Para el año 2006 un total de 98,5% de los hogares en el país fueron atendidos por los sistemas públicos de agua, y 99,4% en las zonas urbanas. Se han producido una serie de programas del gobierno que se dirigen a los barrios de tugurios con los proyectos de mejora y rehabilitación, incluidos la infraestructura básica (Figura 3.9). Desde 1981, este tipo de proyectos de desarrollo urbano que se han gestionado por la Agencia Nacional de Rehabilitación y Renovación Urbana (ARRU), bajo un sistema por el cual las autoridades locales comparten responsabilidades con ARRU. (UN-Habitat, 2011b; Musa, 2010).

Figura 3.9. Instalación de infraestructuras y redes de servicios
Fuente; UN-Habitat, 2011b.

En Marruecos: Impactos e implementación de políticas para tratar el fenómeno de informalidad y los efectos de las movilizaciones de los barrios marginales en el contexto de la Primavera Árabe:

1. **Impactos e implementación de políticas antes de la Primavera Árabe:**

Barrios de chabolas					Barrios ilegales	Medinas y los centros deteriorados de las ciudades
Políticas de "Orden Urbano"		Las mejoras de los barrios informales existentes		Creación de Nuevos A.U		
Operaciones de "limpiar"	"Cosméticos urbanos"	Las mejoras limitadas	Reestructuración			
- Tienden a ser justificadas por imperativos políticos o de seguridad. - La necesidad del desarrollo urbano: emprender obras grandes de infraestructura, "modernización" o mejoras, las presiones de la tierra y los accidentes o catástrofes naturales, son los motivos que llevan a "limpiar" un sitio urbano. - Las poblaciones se ven obligadas a trasladarse a asentamientos "provisionales".	- Tienen como objetivo a disimular los efectos desagradables de los barrios pobres, sino también a rodearlos limitando su potencial de crecimiento y su impacto en el espacio urbano. - Esta técnica es bien conocida en todo el mundo y adopta diversas formas: la "visión del paisaje" poner árboles en frente de los barrios de	- Estas intervenciones son numerosos, porque no son ni parte de "programas" ni políticas visibles. - Son principalmente el resultado de una gestión política cotidiana: las negociaciones sobre una base de la participación de los representantes de las autoridades locales o agencias privadas y las poblaciones. - Que van desde instalar la base	- Son proyectos de mejora a gran escala, decididos a nivel nacional como política. - Fueron popularizados en Marruecos a finales de los años 70 y 80. - Llevan a los barrios existentes la infraestructura básica y los servicios que les faltan. Ellos regularizan la situación laboral, la reestructuración de la parcelación y permiten a los ocupantes a construir en sus parcelas. - A partir de entonces, el sitio es considerado como integrado en la ciudad "urbanizado" y formal.	- Las políticas urbanas tratan de combinar dos objetivos: para erradicar los barrios bajos de la trama urbana y mejorar las condiciones de vivienda de las poblaciones afectadas por el reasentamiento en nuevos asentamientos urbanos. - En contraste con el enfoque anterior, se caracteriza por un voluntarismo fuerte, basado en la convicción de que la solución a los problemas de todas las clases urbanas, incluidos los de los más pobres, depende del acceso a la propiedad de la casa. - Dentro de este enfoque, el reasentamiento ha sido el modo más común de intervención, y el que más ha contribuido a la reducción de la proporción de población de los barrios informales. - Este enfoque ha marcado profundamente la política urbana hasta tal punto que la gente tiende a considerarlo como la única política posible. - Reasentamientos numerosos han tenido lugar en Rabat-Salé. El más famoso es el proyecto de Hay	- Comenzaron a ser objetivo de las políticas sólo en la década de 1970. Anteriormente fueron absorbidos gradualmente en el tejido urbano. - La posición oficial ha oscilado de la indiferencia a través de la destrucción a un esfuerzo por integrar a posteriori, regularizar y equiparlos. - La regularización consiste, por un lado, la adición de la que carecen de la infraestructura y los servicios en escala, pequeña tanto en la	- Fue sólo a finales de los años 80 que el problema fue abordado como un problema importante. Al principio, la única visión era reducir las densidades y para reasentamiento de las familias en las partes más deterioradas. - El proyecto de Fez en la medina estableció un modelo que fue seguido en otros lugares. En esta perspectiva, un proyecto piloto en la actualidad se está estudiando en la medina de Rabat, (Diour Debbagh), teniendo en cuenta los habitantes y su participación en el proceso. - Además de estos proyectos a gran escala, hay que destacar, sin embargo, que en las medinas pequeñas y menos deterioradas (Rabat, Salé, Meknès),

Los lugares de recepción son generalmente menos centrales que los asentamientos primarios (fuera de la zona urbana) y muy a menudo carecen de servicios adecuados.	chabolas. Una versión más agresiva rodearlos de una pared exterior. El caso más flagrante en Rabates lo de Douar Koraa.	del grifo a la consolidación de los mercados informales, alcantarillado, recolección de basura y las conexiones eléctricas. - Tienen un impacto cualitativo serio sobre las condiciones de vivienda y son una manera más eficiente, porque se adaptan a las necesidades reales.	- Los ejemplos más conocidos son los llevados a cabo bajo la instigación del Banco Mundial, llamados "UDP" (proyectos de desarrollo urbano). Ellos asociados espaciales a la mejora física por un lado y las mejoras sociales, económicas o institucionales, por otro lado. - En Marruecos, las reestructuraciones fueron finalmente abandonadas a finales de los años 80, sobre todo, por la calidad pobre del "producto final".	Rahma, en parte financiado por la CEE, dado acceso a más de 4.000 parcelas a familias venidas principalmente de un barrio de chabolas. - Un enfoque relacionado es el realojamiento, en el que, en lugar de los habitantes son reubicados en las parcelas, ellos se mueven hacia las casas construidas en unidades básicas como Jbel Raissi, también llamado La Butte, en Rabato en edificios planos. - Las razones de esta política son urbanos y estéticos: por un lado, la crítica de la expansión urbana generada por la política de reasentamiento; por otro lado, la crítica de la heterogeneidad de los edificios y de la calidad del paisaje urbano débil de los reasentamientos.	responsabilidad de los habitantes, reunidos en asociaciones. - Por otro lado, el Estado se compromete a regularizar e integrarlos mediante la introducción de todas las conveniencias y servicios colectivos, que garanticen una vida urbana "normal".	las mejoras corrientes y las intervenciones de gestión urbana se han producido en los últimos 20 años, para su nivel. Estos tuvieron efectos positivos en detener el deterioro de algunos barrios. - Alcantarillado, mejoras de espacios públicos y la pavimentación han mejorado algunos distritos. Por otra parte, en la mayoría de medinas, existe un movimiento espontáneo de la transformación y la adaptación de viviendas por individuos privados.

Tabla 3.8 resumiendo las políticas para afrontar de los barrios informales y la pobreza en Marruecos
Fuente; Elaboración propia sobre la base de Navez-Bouchanine, 2003; Musa, 2010.

2. El programa PVSB "villes sans bidonvilles"- "Ciudades sin barrios marginales": Un balance social cuestionado en un contexto urbano en tensión de la Primavera Árabe:

Sin embargo, los movimientos en marruecos[9] en el marco de la primavera árabe no alcanzaron la escala de otros países de la región. El hábitat "poco saludable" y los barrios informales todavía son una realidad que enfrenta el país con un déficit significativo de viviendas sociales. Sin embargo, los atentados de 2003 en Casablanca implicarán la devolución de una regulación pública fuerte. El Programa "Ciudades sin barrios marginales" (PVSB), se inició en 2005 con el objetivo de eliminar permanentemente todos los barrios pobres urbanos, en referencia a la Declaración del Milenio para el desarrollo y con el apoyo de muchos donantes y actores. Abarca 324.000 hogares (1,6 millones) en más de un mil de distritos en 85 ciudades, incluyendo casi un tercio que se concentró en la aglomeración de Casablanca. Inicialmente previsto para el período 2004-2008, su horizonte se aplazó a 2010 y 2012.

La implementación y el seguimiento del programa, que costó 25 mil millones de DH (2,25 mil millones de euros) han sido confiados de MHUAE (Ministerio de la Habitat, el Urbanismo y la Ordenación del espacio) y Al Omran para el desarrollo público. El PVSB había permitido en agosto de 2011 para mejorar las condiciones de vivienda de un millón de habitantes de tugurios. La tasa de hogares urbanos que viven en los barrios pobres había pasado del 8,2% al 3,9% entre 2004 y 2010 y el número de chozas (casas informales) demolidas anualmente por 5000 a 30.000. La tasa de finalización del programa fue 68,6 % en abril de 2011. Se reportaron 43 ciudades sin barrios de tugurios y otras 17 ciudades de los 42 eran programadas cerca de ser (figura 3.10 y 3.11).

- **Estado de realizaciones en Casablanca:**

En Casablanca, sólo los programas parciales se han firmado para absorber algunos barrios principales de la aglomeración. La falta del suelo urbanizable impedido para proporcionar una solución integral a la escala de la Gran ciudad; en el 7 de abril de 2011, un acuerdo marco a la escala de Gran Casablanca fue firmada para reubicar todos los hogares marginales restantes. La convención prevé el reasentamiento entre 2011 y 2013 de 46.000 hogares (con lo que la programación de Casablanca a 110.000 hogares) en 620 hectáreas (Mapa abajo). Esta vez, la construcción de equipamiento sólo debe ser realizada en conjunto con el desarrollo de la tierra (la falta de equipamiento y el retraso en la construcción es uno de los problemas identificados principales después de la aplicación de los primeros proyectos de PVSB a nivel nacional): una financiación de 700 millones DH se asignó para este fin por los distintos ministerios para garantizar la construcción eficaz de las instalaciones previstas.

[9] Movimientos del 20 de febrero de 2011: Vinculados al desempleo y las condiciones difíciles de vida de una población joven y sin perspectiva (Zaki, 2013; Toutain, Rachmuhl, 2013).

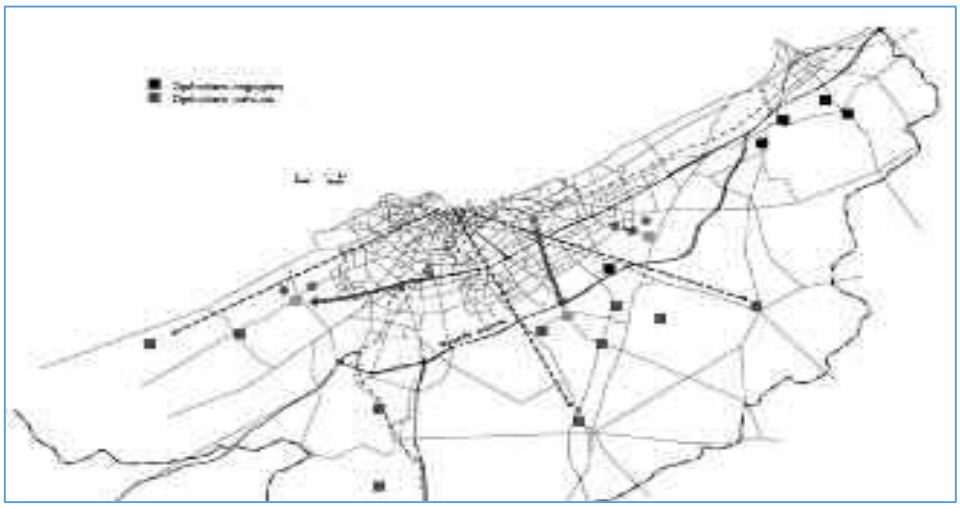


Figura 3.10. PVSB complementario en Casa blanca 2012-2014
Fuente: Zaki, 2013.

- **La transformación de los criterios de adjudicación: Hacia un cambio de escala en las movilizaciones de los barrios marginales en el contexto de la Primavera Árabe?:**

En respuesta a las demandas de las familias de los barrios marginales en el contexto de los movilizaciones de la Primavera Árabe que se negaron a ser reubicadas en el marco del proyecto de reasentamiento de Carreras central (uno de los barrios informales más antiguos y grandes de Casablanca), el gobernador aceptó en octubre de 2011 para cambiar los criterios de asignación de las parcelas de reasentamiento del programa. La choza anteriormente era la unidad asignada en el siguiente principio: Una choza/cabina = un apartamento o una lote o la mitad de lote (en el caso de los lotes de reasentamiento unifamiliar). Los residentes del barrio desafiaron este principio: En las familias compuestas (por varias familias - a menudo los padres e hijos casados - viviendo en la misma choza), exigieron que los lotes se adjudicarán por hogar no por la choza.

El 60% de la población del dicho barrio había sido reubicada cuando el cambio intervenido; el cambio de criterio ahora se requiere para reubicar a 6.328 hogares. Este cambio ilustra las limitaciones del gobierno de PVSB y podría tener un impacto en el equilibrio del programa al nivel nacional si los hogares marginales que quedan para realojar requieren este nuevo criterio de adjudicación (lo que haría insostenible la ejecución del programa con los recursos existentes). También ilustra la eficacia de las movilizaciones de tugurios.

El contexto de la primavera árabe hizo que las autoridades tratan de calmar las reivindicaciones máximas. El aumento del 12% en la proporción de hogares marginales en Casablanca (98.000 hogares en el año 2011 contra 111.500 a principios de 2012, según el Ministerio de Vivienda) marca tanto las dificultades de la implementación de PVSB en la capital económica y la incapacidad de los gobiernos para contener las instalaciones ilegales, en un contexto políticamente sensible. La coordinación nacional de los barrios marginales se estableció a finales de 2010 como un fenómeno reciente, también se ha beneficiado de la participación de un Movimiento político del 20 de febrero creado a raíz de la primavera árabe y exigiendo más derechos políticos y sociales. El desarrollo de un programa nacional a la escala de las ciudades está por lo tanto, acompañado de un cambio de escala en la movilización, en un contexto político muy sensible.

- **Este texto se propone discutir los resultados de la evaluación del programa y replantea los acontecimientos positivos y negativos en el contexto de la primavera árabe:**

El programa en el contexto de la Primavera Árabe: Una manera de calmar los espíritus?: Se entiende que en el contexto del movimiento de febrero 20, los efectos del programa han ayudado a calmar a la gente? o bien los resultados mixtos y los límites de la acción pública han conseguido frenar las reclamaciones?

❖ **Un programa que produce la desigualdad socio-espacial:**

A pesar de una mejora innegable de las condiciones de vivienda, los hogares se enfrentan a menudo con un deterioro de sus condiciones de vida, los cambios en la organización de su vida cotidiana, el debilitamiento de los vínculos y redes sociales y la incapacidad para encajar en los barrios nuevos. Estas dificultades, varias entre el aislamiento, la lejanía física de algunos sitios, y la escasez general de los equipamientos socio-colectivos, a servicios públicos inadecuados, y el carácter sin terminar de las operaciones. Finalmente, las dificultades subrayan los límites de las operaciones de mejora de barrios marginales que contribuyen a las desigualdades territoriales y alimenta un sentimiento de relegación, en el riesgo de comprometer el objetivo de la integración socio-espacial de estos nuevos barrios, incluso les anima a los fenómenos de retirada y aislamiento.

❖ **Familias realojadas: Entre la esperanza y la contestación posible:**

Sin embargo, se refiere a la dimensión política, y su contenido social; ponen en duda la conveniencia de concentrar los hogares modestos, la combinación de las dificultades económicas y sociales en los barrios lejos de su lugar de empleo y redes sociales. Si bien la estrategia de mejora de los tugurios en Marruecos sigue siendo impulsado por movilizaciones sociales y protestas en las ciudades a raíz de la primavera árabe. Según los estudios de campo, el sentimiento dominante es que las familias realojadas, por lo general, aparecen muchas esperanzas en cuanto a la evolución de su situación, a pesar de las dificultades. Pero, lo importante que es la situación se deteriora y es urgente que los gobiernos y los actores del desarrollo emprenden, en el suelo, un trabajo de apoyo económico y social.

Por último, la ausencia de una parte de los hogares en los sitos de inicio interroga la eficiencia y la adecuación de las estrategias adaptadas para identificar las familias y sus expectativas, proceso de intervención, la oferta de vivienda y el atractivo de los sitios. Las respuestas son estandarizadas frente a situaciones demográficas, sociales y económicas muy diversificadas. Esto hace que el deslizamiento "desde abajo": Muchas familias no pueden instalar en las operaciones, aunque la experiencia de financiación de terceros asociada a Casablanca muestra que existen soluciones (Toutain, Rachmuhl, 2013; Zaki, 2013).

❖ **Detrás de la evaluación cuantitativa, la necesidad de experimentar otras respuestas que la demolición:**

Sin embargo, el programa puede avanzar una evaluación cuantitativa innegable: más de 174.000 chozas de tugurios han desaparecido del paisaje de las ciudades del país (figura 3.11). Más allá de las cifras, la evaluación del impacto deja, sin duda, señalar un balance social mixto y las cuestiones que desafían a las autoridades. Esta cuestión será puesto en perspectiva mediante la traducción de las palabras del sociólogo Henri Quince sobre la renovación urbana en Francia en la década de 1960 a la actuación de hoy en Marruecos para recordar que *"la eliminación de los barrios informales, que es tanto cambiar de alojamiento,*

pero, no es solo el cambio de alojamiento, sino también cambiar su vida" (Toutain, Rachmuhl, 2013. Pp.104).

Más allá de los esfuerzos en ese mismo sentido, la cuestión del acceso a la vivienda y la prevención de la vivienda precaria sigue siendo un tema muy sensible. Agadir, se declaró "Ciudad sin Tugurios" es una ilustración de la crisis de la vivienda urbana, especialmente para los grupos sociales desfavorecidos y la redistribución del mercado informal y sus jugadores: En 2012 el país enfrentó a brotes importantes de viviendas de calidad inferior de la primavera árabe en un contexto de aflojar el control sobre el terreno. Sin duda, el resurgimiento de este fenómeno de nuevo presenta las dificultades para satisfacer la demanda de viviendas nuevas, que aún sigue siendo alta en Marruecos, especialmente para aquellos que no pueden acceder a la oferta regular. Para hacer frente a este reto, otras respuestas se deben hacer que las demoliciones masivas llevadas a cabo recientemente en estas áreas. De lo contrario, el país correrá el riesgo de empeorar el malestar social y una intensificación de las protestas y la violencia (Toutain, Rachmuhl, 2013; Zaki, 2013).

Figura 3.11. Demolición a gran escala de vivienda informal y las unidades del PVSB
Fuente: Toutain, Rachmuhl, 2013; ONU-Hábitat, 2011c.

- **En Egipto: Propuestas de actualización y el cambio en las políticas urbanas para los asentamientos informales en el contexto de la "primavera árabe":**

1) **Las intervenciones desde los años 1990:** Se destacan tres grandes tipos de operaciones que marcan estas intervenciones (Figuras 3.12, 3.13 y 2.14 y tablas 3.9 hasta 3.12):

   a) **Rehabilitación Integral de los barrios informales:** En 1979 el proyecto de rehabilitación de comunidad USAID en cuatro grupos de pueblos informales en Helwan. El primer proyecto llevado a cabo por las autoridades egipcias se realizó en Embaba en el año 1992, donde un trabajo considerable de infraestructura fue hecho para mejorar un barrio que era un centro de agitación fundamentalista. En 1998, la GTZ ha realizado una operación de rehabilitación integral en Bulaq al Dakrour con la gobernación de Giza, y Manshiet Nasser con la gobernación de Cairo; estos proyectos, que continuaron hasta 2007, incluyen un componente de infraestructura financiada por el KfW. En el año 2004, la GTZ, con la Sociedad de Cuidado Integral (ONG creada en 1977) y las contribuciones estatales, también ha llevado a cabo la rehabilitación de dos barrios de Helwan. En 2007, el Departamento de Planificación Urbana ha iniciado el proyecto de desarrollo del norte de Giza en una zona amplia de alojamiento de más de 800.000 habitantes. Este proyecto ambicioso se caracteriza en particular por el desarrollo del sitio antiguo del aeropuerto Embaba, combinado con operaciones importantes de ampliación de vías, reubicación y equipamientos públicos en los barrios

cercanos. Hasta el momento, su ejecución se limitaba al sitio del aeropuerto y las islas residenciales primeras han surgido al terreno.

b) Mejora de los servicios esenciales: De 1993 a 2006, el gobierno egipcio llevó programa de renovación urbana para proporcionar servicios básicos de luz, agua, saneamiento y revestimiento en más de 1221 asentamientos informales en Egipto, el cual algunos se encuentran en el Gran Cairo. Aunque este programa se ha asignado un presupuesto de 2,6 mil millones de libras egipcias, los desembolsos se canalizaron a través de los ministerios y, de hecho, una proporción significativa de los fondos se destinó a las infraestructuras grandes que se hayan beneficiado a algunos barrios informales, pero las principales fueron las áreas urbanas formales. Desde finales de 1980 a principios de 1990, y después de la construcción de sistemas de saneamiento para el Gran Cairo, muchos de los asentamientos informales se han beneficiado en gran medida de las inversiones en el sector de agua y saneamiento. El saneamiento, se escucharon en muchos barrios sin servicio. Por último, la GTZ y el KfW pusieron en marcha, por primera vez en Manshiet Nasser y luego en todo el país, unos programas de iniciativas locales en los asentamientos en estados malas e informales en colaboración con el Departamento de Planificación Urbana (Figura 3.12).

Figura 3.12. Inversiones en mejora urbana por sector 1993-2004 (en millón LE)
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Sims, 2013; UN-Habitat, 2012c.

c) Reformas Institucionales y sistémicas para la rehabilitación: En este ámbito, la situación apenas ha evolucionado. No ha habido una flexibilización de las reglas de subdivisión o la construcción para los arreglos informales en El Cairo o en otras ciudades, que permanecieron completamente fuera del campo de los marcos regulatorios. En su trabajo sobre la planificación estratégica de Gran Cairo *"Gran Cairo 2050*", el Ministerio de Planificación Urbana ha identificado las *"áreas no planificadas"* de la ciudad y propone a contener o rehabilitarlos. En 2006, GOPP inició un trabajo de planificación llamado *tahzim* o programa de *"encierro*", que proporcionó los desarrollos legales en las afueras de los asentamientos informales, en teoría el bloque para una ola nueva de expansión informal. A pesar de que parecen planes específicos, muchos problemas de procedimiento y, especialmente, la financiación aún no están resueltos y sin un consejo local que ha aprobado hasta el momento (Sims, 2013; UN-Habitat, 2012c).

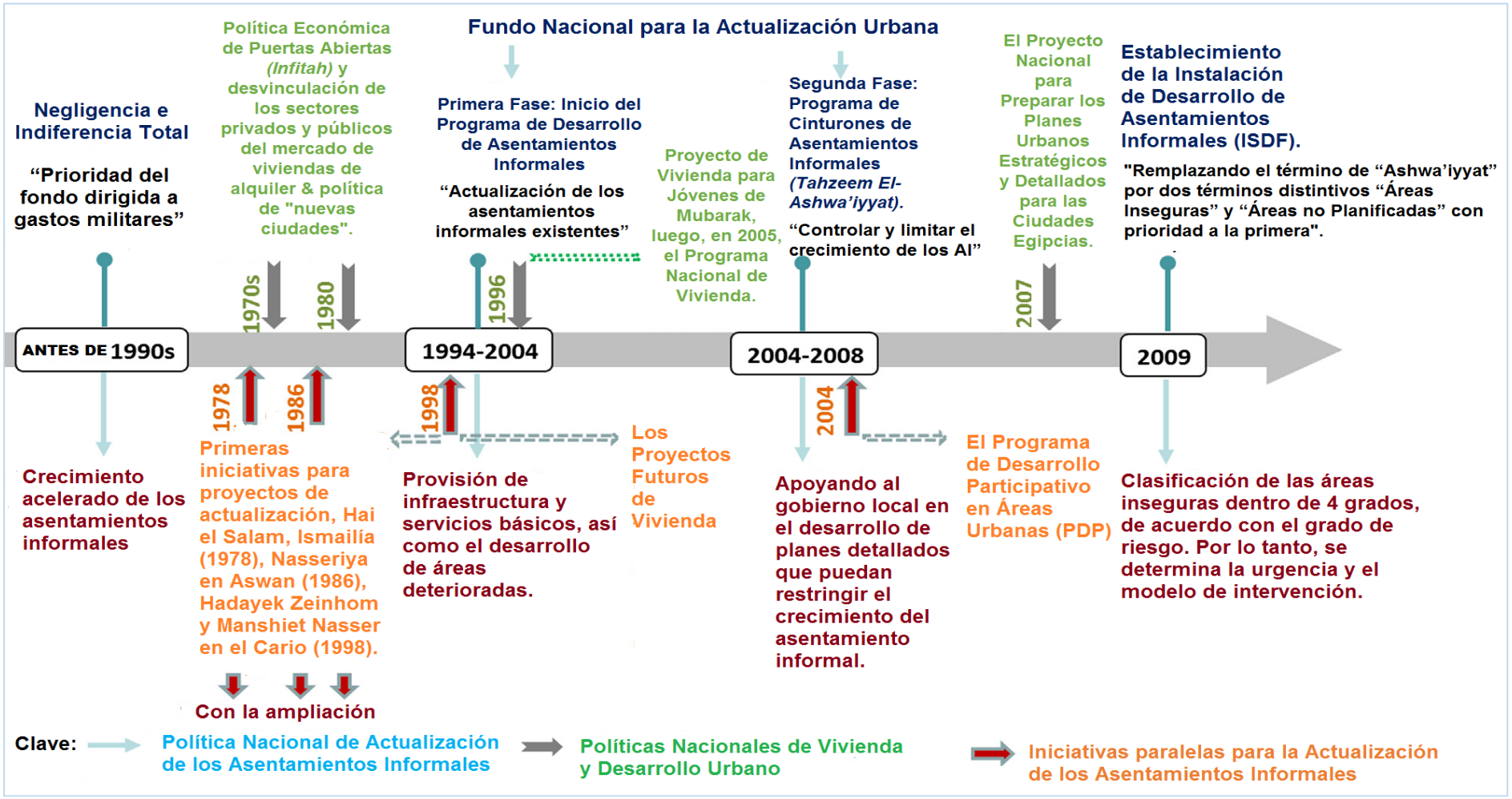


Figura 3.13. Línea de tiempo de los cambios en la política de vivienda y las intervenciones de actualización/ mejora de los asentamientos informales en Egipto

Fuente: Elaboración propia sobre la base de Khalifa, 2015.

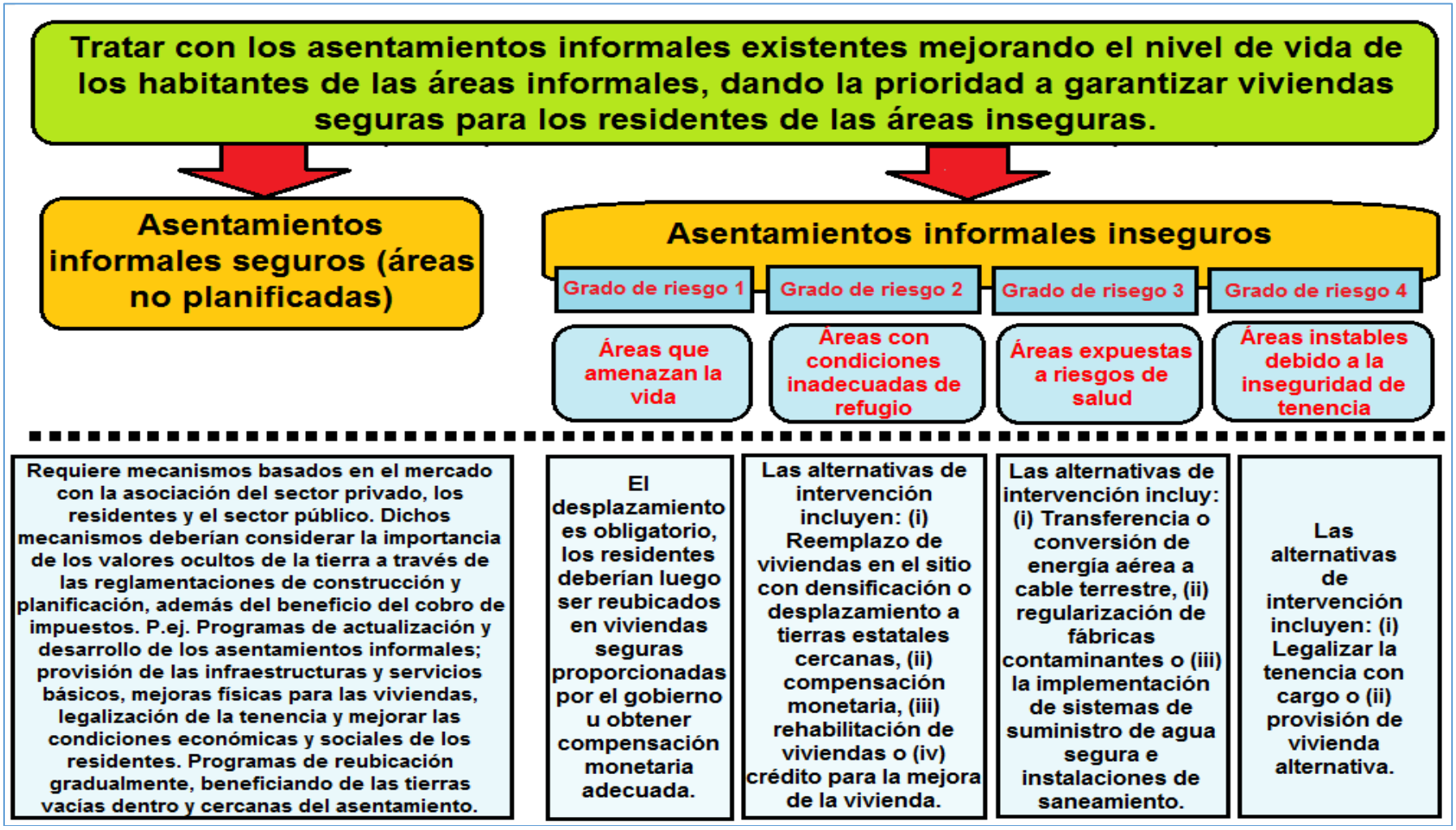


Figura 3.14. Los programas de las intervenciones para actualización/ mejora de los asentamientos informales según su tipo en Egipto
Elaboración propia sobre la base de Khalifa. 2015; UN-Habitat, 2012c; Provincia de El Cairo.

2) **El Programa del Desarrollo Urbano:** En Egipto y El Gran Cario, para la implementación del Programa del Desarrollo Urbano han creado Unidad Especial para Actualizar las Áreas Informales en las Provincias que trata los siguientes puntos (Figura 3.15) (Provincia de El Cairo, 2008; UN-Habitat, 2012c):

Figura 3.15. Las tareas de la unidad especial para actualizar las áreas informales
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Provincia de El Cairo, 2008; UN-Habitat, 2012c.

Sin embargo, la situación de planificación de las áreas informales se resume en las tablas 3.9 y 3.10 y la figura 3.16:

La situación de los barrios informales en El Cairo	
N. de áreas informales antes de la división de las provincias	**81**
N. de áreas informales que entraron en las fronteras de la provincia de Halawan después de la división	**19**
N. de las áreas informales de la provincia después de la división	**62**
Las áreas eliminadas	**9**
Las áreas para ser desarrolladas (4 deberían ser eliminadas y 49 deberían ser desarrolladas)	**53**

Tabla 3.9. La situación de las áreas informales
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Provincia de El Cairo, 2008.

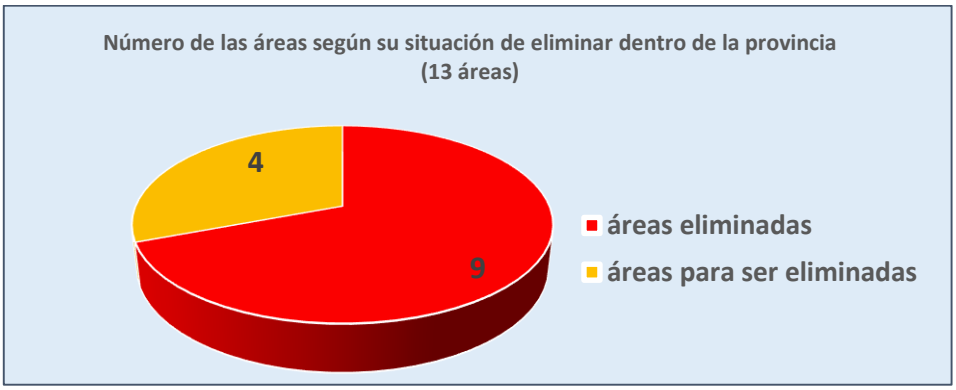


Figura 3.16. Las áreas informales según su situación de eliminación
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Provincia de El Cairo, 2008.

Área	Barrio	N. de zonas	La situación de la planificación		
			Planificación en curso para ser desarrolladas	Planificadas (eliminadas) y desarrolladas	Planificadas y el desarrollo en curso
El Norte	La costa	6			
	Al zaweya Al Hamraa	1			
	Shibra	2			
	Al Zaweytun	2			
	Parques de Al quoba	1			
	Al Sharabía	2			
	Rawyed Al Farah	1			
	Awyn Shames	1			
El Este	Oeste de Ciudad de Nasser	2			
	Este de Cuidad de Nasser	1			
	Al Marg	10			
	Al Mataría	7			
	Al Salaam	3			
	Munsayat Naseer	4			
El Oeste	Dar al Salaam y Al Batatín	13			
	Al wayla	1			
	Egipto antiguo	1			
	Al Saweda Sainab	4			

Área su planificación está en curso para empezar su desarrollo	
Áreas ya están planificadas (eliminadas) y desarrolladas	
Áreas ya están planificadas y su el desarrollo está en curso	

Tabla 3.10. La situación de la planificación de las áreas informales
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Provincia de El Cairo, 2008.

- **El plan para tarar las áreas informales:** El plan ha empezado desde los años noventa para la actualización de los asentamientos informales y mejorar sus condiciones de vida.

El plan para tarar las áreas informales							
1). Actualizar los barrios informales según los fuentes financiaros:					2). Actualizar los barrios informales según la metodología de trabajo:		
a). Desarrollar los BI mediante los presupuestos del gobierno:	b). Desarrollar los BI por esfuerzos propios de la provincia de GC:	c). Mediante la ayuda internacional: GTZ, Aga Khan.	d). Mediante la ayuda de las asociaciones populares y la comunidad local:	e). Mediante la corporación de los ministerios (Cultura, Turismo y Comunicación):	i). Áreas que pueden ser desarrolladas:	ii). Áreas que no pueden ser desarrolladas:	
						Modelo 1:	Modelo 2:	Modelo 3:
Ellos han gastado casi 900 millones libras egipcio hasta hora.	Por ejemplo (Heker Abu Duma, Tierra de Turjuman, Malaheb Sheha y Azba Half Al Shuna).	Por ejemplo, Al Duyekha, El Darb al-Ahmar, Munshayat Nasser, Calle Abdul Majid Al Laban).	Por ejemplo (Zinahm, Arab y Azba al Waldah, Al Mahsara y Al Nahda).	Como (Al Cairo Al Fatimía, Sor Majra los ojos, Malahab Shiha y Al Haram Al Amine de la televisión).	Son la áreas identificadas desde el año 1993 dentro del plan del programa nacional para el desarrollo de las áreas informales y se ha decidido tanto su actualización, como las financiaciones necesarias: 1- Preparar los planes detallados y determinar los servicios necesarios. 2- Poner los requerimientos de ajuste de construcción e identificar los procedimientos de acreditación. 3- Crear un consejo representando todos los partes interesados. 4- El consejo ejercita la implementación de los planes y mediante los programas voluntarios, los organismos donantes y la participación ciudadana por un lado; y los esfuerzos públicos por el otro lado. 5- Se prepara un calendario tanto, para reparar, rehabilitar y mejorar las viviendas en el barrio, así como para determinar de las viviendas que no pueden ser mejoradas para para renovarlas (destruir y reconstruir).	Eliminar el área informal totalmente y trasladar la población a otras áreas y re-utilizar las tierras del área en varios fines (parques públicos, áreas de inversión y servicios, etc.). Con compensación justa y a precios del mercado para los propietarios de tierras, viviendas y tiendas. Por ejemplo, las áreas de Heker Abu Duma, Tierra de Turjuman y Área de Al Muyari), los usos de los asentamientos vacíos son: usos turísticos, hoteles y administrativos como el área de Heker Abu Duma, servicios y comercio como el área de Tierra de Turjuman y usos culturales como la de Malahab de Sheha).	Eliminar el área informal en total y trasladar la población a otras áreas alternativas temporalmente hasta terminar la re-planificación y la reconstrucción de forma legal del área y al final devolver las poblaciones a su barrio renovado. Este modelo ha sido aplicado en el área de Zainahem en sus tres fases y Al Duwyeka también por: 1- Preparar un plan de construcción urbanístico. 2- Trasladar las poblaciones y alojarlas en viviendas adecuadas temporales. 3- Eliminar las viviendas deterioradas en el área informal. 4- Reconstruir el área de manera regular y de acuerdo en los requisitos urbanísticos. 5- Crear un conejo para ejecutar y el mantenimiento del área reconstruida. 6- Poner mecanismos que aseguran el desarrollo continuado e integral del área renovada.	Actualizar el área informal sin trasladar sus poblaciones mediante la elaboración de un plan detallado para el área. Sin embargo, este modelo se ha implementado en las áreas de Arab y Harbet el Waldi, Al Mahsara y Munshaat Naseer por la siguiente: 1- Re-utilizar los terrenos vacíos para proporcionar todos los servicios necesarios. 2- Mejorar las calles e iluminación. 3- Mejorar y proporcionar las infraestructuras necesarias. 4- Preparar un programa para reparar, rehabilitar y decorar de las viviendas. 5- Crear una administración para ejecutar y mantener el área actualizada y poner los mecanismos para asegurar su desarrollo sostenible.

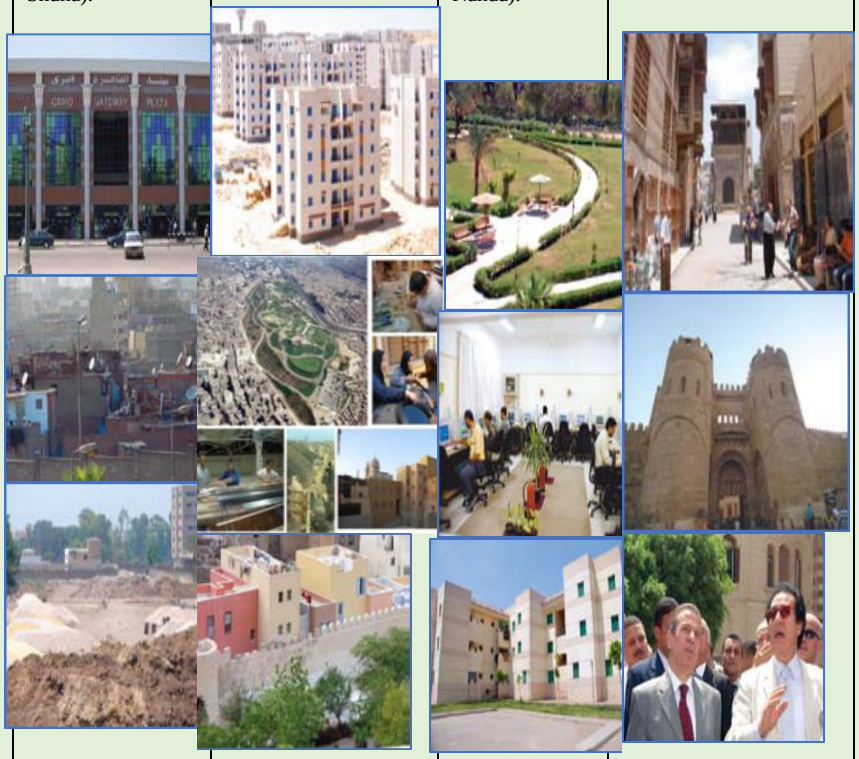
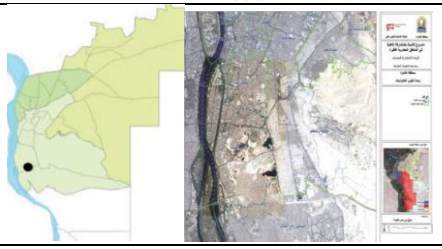


Tabla 3.11. El plan para tarar las áreas informales.
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Provincia de El Cairo, 2008; UN-Habitat, 2012c.

- **Algunos ejemplos de los trabajos de la provincia de El Gran Cairo** (tabla 3.12)**:**

El área	El barrio	Tipo de proyecto	Ficha de empezar	Ficha de terminar	Fases del proyecto
Zainahim	El Sawyda Zayhnab	Eliminar Unidades para mujeres encabezadas de familias. Corporación total entre la provincia y la media luna roja.	1990	Sigue el trabajo y terminando en diciembre 2008.	
Arab y Azba al Waldah	Halwan	Desarrollo urbano en participación Centros sociales y deportivos	2004	sigue el trabajo	

Al Mahsara	Halwan	Desarrollo urbano en asociación Centro ambiental y centro de juventud	2005	sigue el trabajo	
Al Salaam y Al Nahda	Al Salaam	Proyecto del desarrollo de 100 escuelas. Centro para el desarrollo de las capacidades.	2005	sigue el trabajo	
Munshaat Naseer	Munshaat Naseer (Al Duyeka- El proyecto de Suzan Mubarak)	Un proyecto muy importante en Munshaat Naseer y Al Duyeka – 100 mil unidades de vivienda con servicios básicos.	1998	sigue el trabajo	
Munshaat Naseer	Munshaat Naseer	Programa de Desarrollo urbano participativo (PDP). Socios participativos para la provincia: KFW (*German Development Bank)* -GTZ Centro para desarrollo humano y	2001	sigue el trabajo	

		grupos de escuelas y centro de juventud			
Azbet Hiera Ala	Egipto Antigua	Proyecto ambiental. La provincia asignó 70 millones LG para el proyecto de saneamiento y 30 millones para las redes de agua potable	2008	Sigue el trabajo	
Azbet Harida	Al Wayala	Socios de la provincia: Asociación de generación del futuro. Regeneración urbana del área.	2008	Sigue el trabajo	
El área de la Ciudad Histórica de Al Fastat		Proyecto de regeneración (actualización-eliminación (regeneración) - inversión) Grupo de expertos de la provincia	2006	Sigue el trabajo (fase de planificación)	

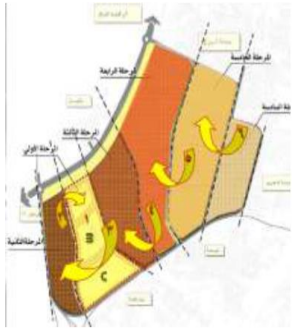
Sitio antiguo del Aeropuerto Embaba		Desarrollo del sitio antiguo del aeropuerto Embaba	2000		

Tabla 3.12. Algunos ejemplos de los trabajos de la provincia de El Gran Cairo
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Provincia de El Cairo, 2008; UN-Habitat, 2012c.

- **Estrategias de intervención para tratar los barrios informales:** Hay varios criterios para elegir la estrategia de intervención adecuada según el tipo de cada área informal como está explicado en la tabla 3.13 y 3.14 y figura 3.17:

Criterios	Explicación
Criterios urbanos	Superficie del área - ficha de aparición - la localización - tipo de construcción (urbana) - la densidad de construcción - los usos del suelo - la posibilidad de la extensión horizontal- tipo de edificios (instalaciones) - la situación de los edificios (instalaciones) - la relación con los redes (vías) territoriales - el acceso a los servicios y la facilidad de su llegada.
Criterios demográficos	La densidad de la población - tasas de crecimiento de población.
Criterios sociales	Tasa de crimen, organizaciones (instituciones) de la sociedad civil.
Criterios económicos	El valor y la importancia económica - la propiedad.
Criterios medioambientales	Los peligros (las amenazas) ambientales y la contaminación.
Criterios políticos	El apoyo político.
Criterios financiaros	Partes interesados/órganos extranjeros - el sector privado - asociaciones locales/populares.

Tabla 3.13. Criterios para elegir la estrategia de intervención adecuada según el tipo de cada área informal
Fuente: elaboración propia sobre la base de Provincia de El Cairo, 2008; UN-Habitat, 2012c.

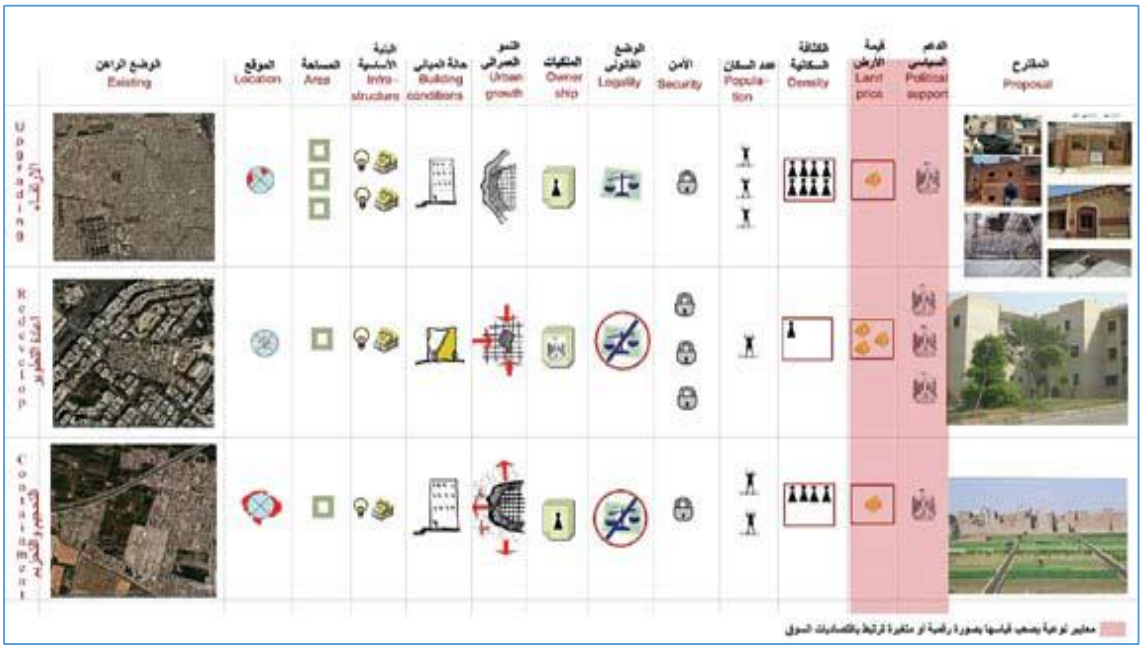


Figura 3.17. El marco general para elegir las prioridades de intervenir en un área informal
Fuente: elaboración propia sobre la base de Provincia de El Cairo, 2008; UN-Habitat, 2012c.

El método del Programa de Desarrollo Participativo (PDP) con la comunidad local para la planificación sostenible de las áreas informales en (Arab y Azbit Al Waldi - Al Mahsara - Munshaat Al Naseer y Boulaq el Dakrour):	
Fase1	La planificación participativa empezó con una encuesta para las áreas informales por los residentes jóvenes después de que se han desarrollado sus capacidades en el tratamiento de los mapas;
Fase 2	Después la recogida de la información y las encuestas (trabajo del campo) e identificarlos en los mapas topográficos;

Fase 3	Se han hecho varios encuentros para cada zona con la participación de las poblaciones locales, los técnicos (administrativos) y los miembros del consejo popular local y algunos responsables con el fin de presentar el trabajo del campo hecho; lo que ha permitido presentar los distintos problemas actuales (sociales, culturales, educativos y de salud…etc.) en cada barrio.
Fase 4	Se han repetido los encuentros con todos los partes interesados, escuchando a las soluciones y las opiniones, tanto de estos partes, así como de la población local, sobre cómo hacer frente a los problemas existen, de acuerdo la naturaleza y las condiciones del área
Fase 5	Se han participado tanto las poblaciones locales como las partes interesados (los técnicos, administrativos, los miembros del consejo local y grupos de expertos) para visitar el área para asegurar que las soluciones son adecuadas en el suelo urbanistamente; y se ha traducido estas propuestas a líneas claras en los mapas topográficos.
Fase 6	Luego se han organizado encuentros con la gente local en los barrios para presentar lo que se ha preparado (el producto final de planificación) y los requisitos arquitectónicos urbanísticos con la presencia de todos los partes interesados,
Fase 7	Y después del acuerdo final; se terminan los procedimientos de legalización, de acurdo con las leyes organizativas y se aprobó la planificación, y la emisión y la adopción de la resolución de la provincia y la aprobación con la participación de los planes detalladas.
Fase 8	Dando la oportunidad a los residentes para legalizar la situación y poseer las tierras, lo que beneficia transmitiendo el sentamiento de seguridad y ciudadanía. Y beneficiando también, el gobierno por el pago de los impuestos de propiedad de las tierras y propiedades para financiar totalmente el resto de los servicios en el área.
Fase 9	Así la previa área informal se ha convertido en un área urbana moderna y formal por la planificación corporativa con la comunidad civil y los partes interesados local, varios proyectos se completaron para alcanzar las necesidades de la sociedad.

Tabla 3.14. El método del desarrollo sostenible participativo con la comunidad local para la planificación de las áreas informales en (Arab y Azbit Al Waldi - Al Mahsara - Munshaat Al Naseer y Boulaq el Dakrour)
Fuente: elaboración propia sobre la base de Provincia de El Cairo, 2008; UN-Habitat, 2012c.

- **Las Ciudades Nuevas numerosas en el desierto:** Fueron planificadas e implementadas durante la década de 1970 para acomodar la población urbana creciente y proteger el valle del Nilo de sobrepoblación para evitar la pérdida ilegal de tierras agrícolas fértiles. Sin embargo, no han alcanzado su población objetivo a pesar de los esfuerzos continuos del gobierno para crear oportunidades de empleo y vivienda saludable "moderna". El problema es multifacético explicado en los siguientes puntos en la (tabla 3.15):

El problema	La solución
➢ Existe la tendencia del Gobierno de vincular el éxito de las Ciudades Nuevas para las agendas políticas Lo que conduce a una negación repetida de su fracaso.	➢ Hay que proporcionar la tierra a la gente para construir en virtud de las regulaciones de zonificación que garantizan extensiones de servicios sostenibles y adecuados de las ciudades y las comunidades nuevas.
➢ No ofrecer lugares habitables sostenibles en aspectos como la seguridad, la conveniencia y la construcción de la comunidad.	

Donde la atención se ha centrado únicamente en la rápida implementación de los proyectos.	
➢ La falta de correspondencia entre la demanda de vivienda y la vivienda que se suministra por el gobierno: En las áreas informales, la oferta de vivienda refleja esta variedad en la demanda. Las viviendas varían de uno a cinco habitaciones, a veces incluso más, y varían en tamaño desde 41 m2 hasta 180 m2.	
➢ El gobierno ha proporcionado un "producto" completamente desarrollado que los residentes no deben cambiar o desarrollar aún más. La idea del gobierno como proveedor de la vivienda se produjo después de la Segunda Guerra Mundial para resolver problemas ciertos acuciantes, pero ha sido desafiado en las últimas décadas, siendo sustituido desde la década de 1980 con el gobierno como facilitador.	
➢ Cuando el gobierno suministra la vivienda (ya sea directamente por construirla, o indirectamente a través de los desarrolladores del sector privado), los proyectos de vivienda masiva siguen un enfoque industrial: Por ejemplo, el último objetivo de 85.000 unidades de vivienda anualmente son todos apartamentos de 63 m2 de dos dormitorios. Llenando los barrios enteros con miles de apartamentos, todos con el mismo diseño, no es realista. Incluso si se adapta a algunos, no va a satisfacer a todos especialmente, dado que la mayor parte de la demanda (56%) es de tres habitaciones cerradas.	
➢ El enfoque en la reducción del costo inicial es otro factor que pone en peligro la calidad de los barrios que ofrecen los programas gubernamentales. Ellos construyen unidades de viviendas alrededor de los espacios indefinidos que son demasiado caras para el paisaje o mantenerlas.	➢ Realizar que los diseños alternativos crearían espacios abiertos y calles sobre las que los residentes se sientan un sentido de propiedad y donde podrían invertir tiempo y dinero en el mantenimiento, limpieza, y protegerlos. En lugar de depender de las autoridades locales para proporcionar el alumbrado público, recolección de basura, el mantenimiento de los espacios abiertos y la protección de los extraños, el diseño y la planificación pueden animar a los residentes a un espacio adecuado para ellos y hacer mucho de él por su propia cuenta. ➢ Este punto de vista económico a largo plazo no sólo ahorraría en el funcionamiento, el mantenimiento y la vigilancia de los costes del entorno construido; sino que también, contribuiría a aumentar el valor futuro del barrio en cuestión, así como las propiedades dentro de él. ➢ Aumento de los costos iniciales, por más gasto en la creatividad, participación y soluciones bien pensadas de diseño y planificación, aumentaría la calidad de vida en el área, por lo que es más atractivo para vivir en él. ➢ En consecuencia, este aumento de la demanda sería reflexionado en los valores de propiedad positivamente, y el aumento en el costo inicial pronto sería recuperado con un beneficio. Los gobiernos deben darse cuenta de que los dueños de propiedades podrían contribuir, incluso si esos propietarios eran de los grupos de menores ingresos; cuando los pobres se dan cuenta que las inversiones en el medio ambiente construido les beneficia directamente, ellos están dispuestos a pagar (Howeidy y otros, 2009; Musa, 2010; MHUC, GOPP, UN-Habitat, UNDP, 2012).

Tabla 3.15. Las Ciudades Nuevas numerosas en el desierto
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Provincia de El Cairo, 2008; UN-Habitat, 2012c; Khalifa. 2015

3. **Los asentamientos informales en El Cairo después de la revolución de enero: Gobiernos posrevolución y donantes extranjeros: Un comienzo nuevo?:** Hasta ahora, los gobiernos posrevolución han mostrado la misma inercia que el antiguo régimen en relación con los asentamientos informales. El ISDF *(Informal Settlements Development Facility)* continúa sus esfuerzos de reconstrucción de las zonas de tugurios peligrosos en el Gran Cairo y las gobernaciones, pero eso es todo. Al mismo tiempo, el estado anunció un Nuevo Programa Nacional de Vivienda Social que estaría subvencionado y sería esencialmente una repetición de los programas de la era de Mubarak. Seis semanas después de la caída de Mubarak, el Ministro de Cooperación Internacional envió a los donantes internacionales una propuesta para un proyecto de construcción de un gran número de viviendas de bajo costo - no menos de un millón alojamiento en 5 años a un costo estimado de 16 mil millones de dólares - sobre todo en las nuevas ciudades y provincias, pero la oferta fue rechazada oficialmente.

Hay que subrayar que a diferencia del gobierno, el interés de los donantes internacionales a los asentamientos informales de la Gran Cairo creció después de la revolución de enero. Muchas agencias de ayuda para el desarrollo se han expandido o están desarrollando proyectos, las principales se resumen en la tabla 3.16 (Sims, 2013).

Donantes de fondos	Tipo de actividades	Situación
PDP de la GIZ	Fortalecimiento institucional y capacitación en técnicas de rehabilitación, provincias de El Cairo, Giza y de Qaliubia.	Activo

Fundación Bill y Melinda. Gates, gestionado por el PDP	Gestión de residuos sólidos en dos asentamientos informales en Qaliubia	Activo
Comisión Europea, gestionado por el PDP	Rehabilitación de cuatro asentamientos informales (dos en El Cairo y dos en Giza)	Estudio de factibilidad terminado. Contrato de firma espera
AFD	Rehabilitación de cuatro asentamientos informales (dos en El Cairo y dos en Giza).	La selección del sitio completado y aprobado por las provincias. Los preparativos para el estudio de factibilidad en curso.
BEI	Programa de desarrollo de la comunidad con el Fondo Social para el Desarrollo de Egipto, se centró inicialmente en las zonas desfavorecidas de Gran Cairo.	A partir del estudio de factibilidad realizado por consultores en 2012.

Tabla 3.16. Actividades de rehabitación financiada por los donantes en curso y en proyectos de Gran Cario
Fuente: Sims, 2013.

La tabla 3.17 muestra las experiencias de algunos países árabes en la regularización y actualización de los barrios informales:

Experiencias árabes de la regularización de los barrios informales en algunos países árabes:	
Kuwait	Las leyes 27/1995 y 07/10/1995, que identifican la participación del sector privado en la construcción de viviendas sociales para los grupos de bajos ingresos, por otra parte, obligan a los municipios para entregar tierras vacías a las agencias públicas, para construir 30 mil unidades de vivienda para las familias pobres a precios adecuados. Además las leyes 16/1993 y 9/1995 mostraron el interés del estado para dar préstamos adecuados a los pobres para comparar viviendas regulares, para terminar el problema de vivienda ilegal. Se estableció el Ministerio del Estado para la Vivienda en 1975 y la Organización General de la Vivienda en el año 1986 para tratar el tema de la vivienda (Musa, 2010; Youssef, 2011).
Arabia Saudita	Los países del Consejo de Cooperación del Golfo y Arabia Saudita tienen políticas para proporcionar a sus ciudadanos una vivienda adecuada. Pero las condiciones de vivienda de los trabajadores extranjeros de bajos ingresos representan un desafío. En la ciudad de Medina el ayuntamiento rehabilitó el centro de la ciudad y está trabajando para el desarrollo de los barrios informales, en función de los planes de desarrollo general. Las estrategias del desarrollo en la ciudad de Jiddah se centran en limitar los asentamientos informales en vías de comunicación para terminar su expansión, usar las tierras del gobierno en ofrecer servicios básicos (Musa, 2010; Youssef, 2011).
Jordania	Los desafíos de Jordania con relaciones al desarrollo urbano sostenible sigue siendo uno de garantizar de un refugio adecuado para las personas de bajos ingresos y mejora de las condiciones de vida en los pocos asentamientos informales restantes y en los campos de refugiados palestinos. Siguiendo el programa de reforma de vivienda exitoso, este tipo de problemas de planificación urbana sigue siendo afrontado en los planes másteres de las ciudades, junto con la Corporación de Desarrollo Urbano y Vivienda, que es activamente involucrada en un programa para vivienda de bajos ingresos (Madbouly, 2009). Además ha trabajado para la aplicación del principio de la organización de sitio y servicios; en este sentido, la experiencia del Proyecto de Este de la Ciudad de Alwahadat, donde en 1985 re-planificaron un área de 9,1 hectáreas, con 5,030 personas, que tenía 524 viviendas construidas de materiales no adecuadas. Además de construir ciudades nuevas (Musa, 2010; Youssef, 2011). Por otra parte, el programa de reforma de vivienda tiene como objetivo a liberalizar el mercado de vivienda y ampliar las oportunidades financiaras de vivienda, así como diversificación de las opciones de vivienda en el mercado formal (Madbouly, 2009).
Irak	Dada la ausencia de políticas de vivienda eficientes y el fracaso del mercado de la tierra para ofrecer opciones suficientes de viviendas asequibles y accesibles, los pobres urbanos en Irak han desarrollado sus propias viviendas ocupando terrenos públicos o comprando tierras ilegalmente y construyendo sus propias viviendas. Por lo tanto, la vivienda informal de bajo costo ha crecido rápidamente en muchas ciudades en los últimos 20 años, especialmente en Bagdad. Los responsables de la subdivisión ilegal rara vez cumplen con las normas de planificación. Como en la mayoría de los países, la ocupación de la tierra suele hacerse muy rápidamente durante la noche o en los fines de semana, dando que la construcción del techo siempre conduce al derecho del ocupante. Sin embargo, un porcentaje alto de empleo y producción proviene del sector informal en las ciudades iraquíes. Además de proporcionar empleo e ingresos a los pobres, este sector ha sido una fuente importante de desarrollo de recursos humanos, ya que sirve como campo de entrenamiento para muchos solicitantes de empleo y les permite adquirir habilidades productivas a bajo costo y sin ningún gasto público. La industria de la construcción ha estado principalmente en manos de empresas de escala pequeña. Esta actividad informal ha proporcionado una gran proporción de viviendas totalmente nuevas. Debido a las circunstancias actuales, los desarrolladores de viviendas a gran escala desempeñan una parte relativamente pequeña en la vivienda. Por otra parte, para los que pueden permitirse, todavía existe un potencial para construir casas para la venta. La falta de homogeneidad en las zonas de informales requiere una variedad de respuestas del gobierno central y local. Si bien algunas áreas pueden necesitar la regularización de la propiedad de la tierra para integrarlas en la ciudad, por ejemplo, Al-Futhaliya (250 hectáreas y 4040 casas) y Cheftlic (300 hectáreas y 2000-2500 casas), otras áreas están tan mal construidas y/o mal situadas en la medida que se requiere limpiarlas y reasentamiento de la población. La extensión informal de la vivienda formal es evidente en muchos proyectos antiguos de vivienda del gobierno (la ciudad de Al-Sadar en Bagdad). Esto ocurrió cuando las viviendas pequeñas construidas por el gobierno fueron extendidas por sus ocupantes contra las regulaciones de construcción para proveer más habitaciones para el hogar, para

	alquilar o espacio para la actividad económica. En las áreas informales, la disponibilidad de agua es el factor más importante, mientras que la electricidad y el alcantarillado son menos importantes ya que la energía puede ser generada localmente y el alcantarillado puede ser provisto por la instalación de tanques sépticos o de contenedores basados en la casa. En estas áreas no hay un sistema de recolección de basura que es generalmente tirada en áreas abiertas o dejado en los pavimentos. El problema más grave es la falta de servicios básicos a disposición de un gran número de personas en viviendas urbanas. Por ejemplo, no hay estadísticas precisas sobre la proporción de la población urbana en la mayoría de las ciudades iraquíes que cuentan con una provisión adecuada de saneamiento durante los últimos 15 años. La mayoría de los centros urbanos, incluso los más grandes, en Irak no tienen alcantarillas adecuadas. Para otras ciudades, los sistemas de alcantarillado raramente sirven a más de una proporción pequeña de la población, típicamente áreas residenciales más ricas, edificios gubernamentales y áreas comerciales seleccionadas. Durante el régimen anterior la Ley 51/1951 y la resolución 548/1979 del RCC describían la operación como conducta "criminal" además de eliminar la vivienda, la resolución 156/2001 del RCC y la enmienda 16/2003 autorizan la propiedad para terrenos invadidos para residencias construidas antes del 1/1/2001 sin pago (cuota/tasa) ni compensación por la duración y devolución de cualquier gasto gastado. A pesar de que el orden Ministerial 12/2005 ha cancelado la legislación anterior y las órdenes que discriminan entre los ciudadanos en la propiedad de la tierra residencial, prácticamente las políticas que permiten la tierra y la vivienda prefiriendo grupos de interés sobre otros están en vigor hasta la fecha. La provisión de infraestructura y servicios no se ha extendido lo suficientemente rápido como para mantenerse al ritmo del crecimiento demográfico, por lo que los asentamientos sin servicios han aumentado a un ritmo alarmante. Además, el problema del mantenimiento de la red vieja y el fracaso para mejorar la eficiencia de los servicios está aumentando. Para Bagdad, el agua se trata en dos plantas de agua grandes. El proyecto del 7 de abril en Rusafa es responsable de Bagdad occidental, y el proyecto de Al-Karkh en Tarmia suministra el agua para el lado más grande del este. El proyecto de Al-Karakh fue diseñado para operar hasta el año 2000 y espera ser revisado. La falta de operativos y fondos capitales para el mantenimiento y la compra o la mejora de equipos, es un problema importante. Los datos gubernamentales muestran que el 67% del agua necesaria se produce y se distribuye a través de redes. La fuga estimada entre 10-20% reduce la producción al 55% de la capacidad necesaria. La mayoría de las ciudades iraquíes carecen de acceso a los servicios municipales, especialmente los servicios de alcantarillado. De acuerdo con el Informe del ARE, los daños causados por el bombardeo de la coalición interrumpieron la distribución de agua e instalaciones de tratamiento de aguas residuales. Ninguna de las tres plantas de tratamiento de aguas residuales de Bagdad, diseñadas para manejar sólo el 30% de las aguas residuales de la ciudad, trabajando correctamente. La oficina de la Corporación General Iraquí de Agua y Alcantarillado (GCWS) fue completamente saqueada después de la guerra. Debido al colapso del sistema de tratamiento de aguas residuales, cantidades grandes de alcantarillado, mezclados con desechos industriales se descargan en los cuerpos de agua. La mayoría de los municipios se quejan de la ausencia de vertederos de basura. El diseño de los estándares de salud y los programas ambientales son necesarios. Se estableció un Comité Nacional de Gestión de Residuos Sólidos (NCSWM) en Irak y tiene miembros del Ministerio de Salud y el Ministerio de Medio Ambiente. El precio de los servicios no refleja el costo asociado con la prestación de estos servicios. El presupuesto central subvenciona el 77,5% del gasto en municipios. Se ha señalado que es esencial conectar el costo de la prestación de estos servicios a los cargos de los usuarios. Dado el deterioro actual de la mayoría de los servicios, parece irracional aumentar los precios de los servicios cuando la mayor parte del tiempo los servicios no están disponibles. Sólo el 43% de las carreteras están pavimentadas. Las instituciones hipotecarias financian la propiedad como garantía. En la mayoría de los casos la tierra es la garantía para la hipoteca de vivienda. En este enfoque, los pobres son sistemáticamente excluidos de la hipoteca formal, ya que los asentamientos informales carecen de tenencia. Además, los programas gubernamentales de distribución de tierras se han dirigido a sectores específicos de la sociedad y, por extensión, han permitido a estos sectores, excluidos otros, financiar la vivienda.

	Actualmente, los residentes están añadiendo pisos nuevos a los edificios existentes para unidades de vivienda adicionales, en contra de las regulaciones de construcción; Unidades originalmente diseñadas para la vivienda se utilizan ahora como oficinas para generar ingresos en la medida en que la mezcla de áreas comerciales y residenciales se ha convertido recientemente en una característica común; edificios nuevos de oficinas, están emergiendo y destruyendo el carácter tradicional de las ciudades de Irak; la incapacidad del distrito central de negocios para satisfacer la demanda creciente de las empresas dio lugar a la aparición de centros nuevos de negocios; complejos industriales, talleres, tiendas y artesanías se han extendido a las zonas residenciales; las unidades residenciales lujosas independientes con los diseños importados están emergiendo; la mayoría de los barrios son hoy en día una mezcla de diferentes tipos de vivienda (Madbouly, 2009; UN-Habitat, 2012b, 2016; Al Rabdawi, 2012).
Sudán	En Sudán Sur, el desafío para proporcionar viviendas para los influidos de retornos siguiendo el acuerdo de paz en 2005, el gobierno local ha prometido a preparar planes de gestión de crecimiento de población. Mientras, la mayoría de las ciudades han planeado las extensiones urbanas, el estado de Unity ha desarrollado un plan estructural integral preparando viviendas para los retornos en una jerarquía económica y funcional integral de las ciudades y pueblos. En Khartoum, la respuesta del gobierno a la inmigración dentro de la ciudad en 1990, era el desarrollo generalizado de esquemas de sitios y servicios, que inicialmente ayudaron a establecer las comunidades de bajos ingresos huidas de las regiones destruidas por la guerra, pero finalmente se convirtió en una fundación para el desarrollo urbano informal extensivo. El concepto de Dar Alsalam fue introducido en 1991 para afrontar el problema de ocupación ilegal extendida y las comunidades de PDI. Se adoptado el enfoque del sitio y servicios, provisionando parcelas de 200 m2 con certificado de títulos escritos y servicios básicos comunales a cambio del 10% del precio del mercado. Edificios por-leyes fueron suspendidos en estas áreas para permitir la construcción de bajo-coste y servicios compartidos. El proyecto comenzó con modelos repetidos de 10,000 parcelas en tres áreas en la franja de la ciudad. Este enfoque nuevo ha demostrado resultados positivos. El proyecto fue repetido en siete localizaciones del estado de Khartoum, donde 273,711 familias de PDI y ocupantes ilegales han sido re-asentamientos en 2005. A través de este enfoque nuevo, la vivienda ocupada e informal en Jartum bajó de 60% en 1989 a casi 17% en el año 2008. Se aseguró la tenencia para los pobres urbanos y PDI pero, por otra parte, este proceso atracó más migración y contribuyó a la expansión horizontal en forma no limitada de la ciudad. De 1956 a 2005, Khartoum ha proporcionado 300.000 parcelas en costo que fueron distribuidas a todas las categorías de beneficiarios en la esperanza que las familias de bajos ingresos que habían obtenido título legal para la tierra y tenido acceso a los servicios básicos podrían construir sus propias casas. Debido al coste alto de materiales e impuestos de construcción, la mayoría de las familias necesitaban 4 años para construir a una sola habitación y tenían que establecer en propiedades alquiladas en otros lugares. Como resultado, 51.7% de las parcelas se quedaron vacías, con solo 40% completado y 8% bajo construcción (Madbouly, 2009; UN-Habitat, 2012b; 2016; Al Rabdawi, 2012).
Somalia	En Somalia, 12% de las familias urbanas son migrantes y 14% son personas desplazadas y retornadas. En algunas áreas de Mogadishu, la asignación la tierra para los servicios públicos es conducida a nivel de barrios y mediada por los líderes comunitarios. Hasta que un gobierno estable y legalizado se establece en Somalia, no será posible la registración de la tierra sin legalización de la tierra ocupada por violencia e invasión (UN-Habitat, 2012b; 2016; Musa, 2010).

Tabla 3.17. Experiencias de algunos países árabes en la regularización y actualización de los barrios informales.

Parte II. El fenómeno de los barrios informales/*Gecekondu* en el ámbito turco.

Capítulo IV: La situación de los barrios informales/ *gecekondu* en Turquía.

4.1 El desarrollo urbano y la generación de los *gecekondus:*

Turquía experimentó un punto límite en la urbanización en la década de 1950, según los datos mostrados en la tabla 4.1 la tasa de urbanización fue alrededor de 25% entre los años 1923 y 1950, y aumentó hasta el 31,9%, 43,9% y 65% en el 1960, 1980 y 2000, respectivamente, con una tasa anual de crecimiento urbano muy notable superando el 3%. De acuerdo con los datos del Banco Mundial el país ocupó el tercer lugar entre los países con tasas más altas de urbanización en el mundo entre los años 1980-2000 (Uzun, Çete, Palancıoğlu, 2010). Aunque los asentamientos informales/ *gecekondus* aparecieron por primera vez en Turquía en finales de 1930 para satisfacer la necesidad urgente del refugio de la población inmigrada buscando un trabajo garantizado y permanente y mejores condiciones de vida en las ciudades a partir de finales de 1930 (Poyraz, 2011), el punto de inflexión a partir del cual se convirtieron en un fenómeno general y un problema crónico fueron los años que siguieron al final de la Segunda Guerra Mundial. El final de dicha guerra ha marcado el comienzo de una época de grandes transformaciones sociales radicales en Turquía (Akbulut, Başlik, 2011). Como consecuencia del desarrollo socio-económico, la rápida urbanización bajo la ignorancia del estado que dio prioridades básicamente para el proceso de industrialización después de la Segunda Guerra Mundial.

Además de eso, la grave migración interna de las áreas rurales, - en principio de las regiones del este y sureste de Anatolio y el Mar Negro a las áreas urbanas en el oeste de país (las ciudades Ankara y Estambul) -, la ausencia de política formal de vivienda de interés social y los regímenes populistas urbanas lo que ayudó a la expansión de las áreas gecekondus en las grandes ciudades de Turquía (Poyraz, 2011; Cahantimur, 2012; Çakir, 2011). Sin embargo, la infraestructura urbana, así como los medios legales, administrativos y financieros estaban lejos de hacer frente a tales urbanizaciones rápidas en este momento tan crítico de la transformación. Las autoridades públicas no tenían mecanismos disponibles y suficientes para hacer frente y controlar esta nueva situación. De este modo, gecekondus comenzaron a extenderse alrededor de las grandes ciudades, por primera vez en tierras públicas, y luego en las tierras de propiedad compartida y privada (Akbulut, Başlik, 2011; Endicott, Polhemus, Gonzalez, 2009; Uzun, Colak, 2007).

Año	Total Población (1000)	Población Rural (1000)	%	Tasa anual de crecimiento (%)	Población Urbana (1000)	%	Tasa anual de crecimiento (%)
1927	13,648	10,342	75,8	-	3,306	24,2	-
1935	16,158	12,355	76,5	2,223	3,803	23,5	1,750
1940	17,821	13,475	75,6	1,734	4,346	24,4	2,672
1945	18,790	14,103	75,1	0,912	4,687	24,9	1,672
1950	20,947	15,703	75,0	2,149	5,244	25,0	2,247

1955	24,065	17,138	71,2	1,748	6,927	28,8	5,567
1960	27,755	18,895	68,1	1,953	8,860	31,9	4,921
1965	31,391	20,585	65,6	1,714	10,806	34,4	3,971
1970	35,605	21,914	61,5	1,251	13,691	38,5	4,733
1975	40,348	23,479	58,2	1,379	16,869	41,8	4,175
1980	44,737	25,092	56,1	1,329	19,645	43,9	3,047
1985	50,664	23,799	47,0	-1,058	26,866	53,0	6,261
1990	56,473	23,147	41,0	-0,556	33,326	59,0	4,310
2000	67,804	23,735	35,0		44,109	65,0	-

Tabla 4.1. Crecimiento anualmente de población total y las tasas de las áreas rurales y urbanas y su proporción de la población total
Fuente: Ozer, Vardar, Ozer, 2007.

En 1955, el 5% de la población urbana de Turquía vivía en barrios informales/ gecekondu. En los años 80, este porcentaje aumenta al 24%, y bajando hasta llegar al 12% en la actualidad (UN-Habitat, 2016). Esta cifra se estima en 62% en áreas metropolitanas como Ankara y en más de 50% en Estambul e Izmir (Uzun, Ebru Colak, 2007). En otras cifras, el número de viviendas ilegales/gecekondu fue 1.60 millones con la gran mayoría - 1,15 millones - en las siete ciudades más grandes de Turquía y casi tres cuartos de millón en Ankara, Estambul e Izmir solas (Ozer, Vardar, Ozer, 2007).

Gecekondu es el nombre dado a un asentamiento ocupado ilegalmente, que en turco significa "aterrizado/ puesto/terminado durante la noche" (Korkmaz, 2013; Çakir, 2011; Özler, 2000), según Seçkiner (2009) "*el término está compuesto por dos palabras "Gece (noche) y aterrizado '(kondu) que indica que las viviendas fueron construidas en una sola noche con el fin de deshacerse de la prevención de las fuerzas del Estado"* (p.17). En realidad se refiere a viviendas temporales construidas en la periferia de las ciudades que sirven como refugio de los pobres" (Korkmaz, 2013; Çakir, 2011; Özler, 2000). Aunque en la superficie exterior y el aspecto de estos asentamientos pueden parecer similares a otros asentamientos informales (Endicott, Polhemus, Gonzalez, 2009) Seçkiner (2009) indica que "*actualmente, este fenómeno podría ser considerado como la respuesta de ambos "slum" y "ocupación ilegal" de migrantes en proceso de urbanización turca. Sin embargo, como otros slum en los países en el tercer mundo - como 'chawl' en Mumbai, 'callejone' en Lima, y 'favela' en Sao Paolo – "gecekondu" tiene sus características específicas"* (p.17).

Según la ley de vivienda informal nº 775 de 1966: Los barros informales/ gecekondu son viviendas ilegales construidas en terrenos públicos o privados que no pertenecen al constructor sin títulos de la tendencia como refugios de la pobreza en las periferias de las ciudades sobre todo consideradas como "centros de atracción" como: Estambul, Bursa, Kocaeli, Ankara, Adana e Izmir -, carecen de los servicios básicos (Çakir, 2011) generalmente construidas de una manera que no está aprobada por las disposiciones legales generales para la edificación, la construcción y los estándares urbanos. Por lo general se construyen utilizando materiales de segunda mano a un nivel muy bajo (Özler, 2000; Ozer, Vardar, Ozer, 2007). Gecekondus se han convertido entonces en (ciudades de ocupados ilegales) que rodean las grandes ciudades con el tiempo. Algunas de estas ciudades ilegales fueron construidas en áreas protegidas, agrícolas, forestales, agua de la cuenca, deslizamientos de tierra y las zonas históricas (Uzun, Çete, Palancıoğlu, 2010).

La única característica que distingue verdaderamente entre Gecekondu y los barrios informales de todo el mundo son las leyes establecidas para proteger a los ocupantes ilegales como vamos a explicar en los siguientes párrafos y capítulos de la tesis. El desarrollo de Gecekondu es todavía ilegal en Turquía, pero los ocupantes ilegales tienen derechos.

Además, siempre que la población de un gecekondu alcanza 2.000 se puede solicitar el reconocimiento de un *Mahalle*, un término árabe para una unidad administrativa de la ciudad. Con este reconocimiento viene la posibilidad de representación electos y los servicios municipales, como la policía, los bomberos y el transporte público (Endicott, Polhemus, Gonzalez, 2009). Una serie de leyes de amnistía con respecto a estos asentamientos se inició con la primera legalización en 1953 (Yildirim, 2009). En la década de 1980 los títulos de propiedad fueron tratados por el apoyo de un político local. En esta segunda fase los residentes de viviendas ilegales expandieron sus unidades de forma vertical y horizontal, debido a la recepción de amnistía o de títulos de propiedad. Hay que añadir que el procedimiento habitual era acercarse a un pequeño contratista, demoler la casa antigua y sustituirla por un edificio de varios pisos, mientras que tanto el "propietario" y el contratista reciben una parte de las unidades (Yildirim, 2009).

La historia de la transformación liderada por el Estado en el espacio urbano se inició a principios de la década de 1990, especialmente después del reinado del partido de gobierno actual, en 2002 este tipo de prácticas está expedido por las diferentes intervenciones de políticas dirigidas directamente a las áreas gecekondus bajo el liderado de TOKI. En este punto, los proyectos de transformación urbana se han convertido en una de las maneras más elegidas de la intrusión que reemplazan o desplazan los residentes. Hay que mencionar que los intervenciones a las áreas gecekondu bajo el nombre de proyecto de transformación urbana en Turquía pueden ser nombrados como "regeneración urbana" como una sub-categoría de "renovación urbana", especialmente después de 1980. La regeneración urbana es una acción intervencionista sistematizada y planificada cuyo objetivo es corregir los fallos del mercado en las ciudades a través de un consenso liderado por el Estado o el sector público-privado (Poyraz, 2011).

4.2 Las razones para el surgimiento de los asentamientos *gecekondu*.

4.2.1 La migración de las áreas rurales a las urbanas:

Históricamente, la migración en Turquía fue manifestada en la necesidad ya sea de mejorar la situación económica o para huir de los últimos conflictos donde las personas han sido desplazadas internamente (PDI). La migración masiva para mejoramiento económico iniciado en la década de 1950 con la necesidad de mano de obra en las áreas urbanas desarrolladas que estaban en el proceso de industrialización. Como resume la tabla 4.2; la región de Mermar de Turquía, que incluye Estambul tiene el mayor ingreso en términos de inmigración, mientras que el este de Anatolio experimenta la emigración más significativa.

	Región (nivel)	Población del sitio de residencia 2000	Inmigración (1)	Emigración (1)	La migración neta	Tasa de migración neta (%)
TR	Total de Turquía	60 752 995	4 098 356	4 098 356	0	0,0
TR1	Estambul	9 044 859	920 955	513 507	407 448	46,1
TR2	Mermar Occidental	2 629 917	240 535	172 741	67 794	26,1
TR3	Egeo	8 121 705	518 674	334 671	184 003	22,9
TR4	Mermar Oriental	5 201 135	432 921	351 093	81 828	5,9
TR5	Anatolio Occidental	5 775 357	469 610	378 710	90 900	15,9
TR6	Mediterráneo	7 726 685	413 044	410 316	2 728	0,4
TR7	Anatolio central	3 770 845	205 108	300 113	- 95 005	-24,9

TR8	El Mar Negro Occidental	4 496 766	219 008	450 799	- 231 791	-50,3
TR9	El Mar Negro Oriental	2 866 236	151 193	227 013	- 75 820	-26,1
TRA	Noreste de Anatolio	2 202 957	144 315	256 922	- 112 607	-49,8
TRB	Centro Oriental Anatolio	3 228 793	170 568	280 156	- 109 588	-33,4
TRC	Sureste de Anatolio	5 687 740	212 425	422 315	- 209 890	-36,2

Tabla 4.2. Migración en Turquía - la inmigración, la emigración, la migración neta y la tasa de migración neta por región – estadísticas de 200010
Fuente: Elliott, 2010.

Por lo tanto, las provincias con mayor inmigración y la emigración están ilustradas en la tabla 4.3, que ofrece datos de los resultados del Censo de Población de 2008 del Sistema de Registro de Población Basado al Dirección (ABPRS), mientras que la figura 4.1 destaca claramente la necesidad para emigrar del este al oeste.

Las provincias con mayor inmigración de acuerdo con su tasa de migración neta	Población 2008	Inmigración (1)	Emigración (1)	Tasa de migración neta %
Yalova	197 412	16 656	6 542	52.58
Tekirdağ	770 772	47 534	22 373	33.19
Antalya	1 859 275	92 031	55 806	19.68
Las provincias con mayor emigración de acuerdo con su tasa de migración neta				
Muş	404 309	10 058	25 896	-38.42
Erzurum	774 967	18 999	43 585	-31.23
Yozgat	484 206	15 352	30 117	-30.04

Tabla 4.3. Las provincias con mayor inmigración, emigración y la tasa de migración neta, 2008
Fuente: Elliott, 2010.

Figura 4.1. Las provincias con mayor inmigración y emigración por la tasa de migración neta en el período 2007-2008
Fuente: el investigador sobre la base de Elliott, 2010.

Alrededor de un millón de personas son desplazadas internamente (PDI) en Turquía continúan enfrentando desplazamiento prolongado, la inseguridad prevaleciente en la parte sureste de Turquía, la continuación de la presencia de las milicias kurdas y la falta de desarrollo económico continúan prohibiendo su retorno. El desplazamiento también es el

[10] La migración a través de las provincias dentro de la región no está cubierta.

resultado de la implementación de proyectos de desarrollo a gran escala y los desastres naturales. La figura 4.2 ilustra provincias con concentraciones significativas de desplazados internos y origen de PDI (Elliott, 2010). Según el Instituto de la Universidad de Hacettepe para Estudios de Población (HUNEE). La encuesta, que concluyó en 2006 declaró que entre 1986 y 2005, entre 950.000 y 1,2 millones de personas fueron desplazadas por el este y el sureste del país por razones relacionadas con la seguridad. La mitad de los desplazados permanecen en el sureste de Turquía, cerca de sus lugares de origen, mientras que la otra mitad se ha trasladado hasta el oeste y el norte de Turquía en ciudades como la capital Ankara, Estambul e Izmir. A pesar de una serie de programas gubernamentales como el Desarrollo y el Retorno al Pueblo (PRVD), lanzado en 1994, el número de retornados se ha mantenido bastante bajo en 10 a 13%.

Figura 4.2. Provincias de origen de PDI y las concentraciones de PDI
Fuente: Elliott, 2010.

La mayoría de los desplazados internos en Turquía fueron desplazados por el conflicto civil en los años 1980 y 1990, pero su movimiento también se ha visto afectado por una migración rural a la ciudad en general, alentado tanto por la violencia y los rezones socios-económicos de la región. Los bajos niveles de educación, y los altos niveles de desempleo, particularmente entre las mujeres desplazadas, el trabajo infantil y la violencia doméstica están en la subida según los informes. Además, los desastres naturales; sobre todo el terremoto en 1999 en el norte de Turquía que mató alrededor de 18.000 personas y desplazó a más de 675.000. Las estadísticas del gobierno indican que entre 1995 y 1999 más de 800.000 personas fueron desplazadas por los terremotos y las inundaciones.

Los proyectos de desarrollo a gran escala, como el Proyecto del Sureste de Anatolio (GAP)[11], han planteado algunas preocupaciones sobre el desplazamiento que pudieran causar; por ejemplo, el proyecto de construcción de la presa Iliyad podría desplazar entre 50.000 y 78.000 personas, en su mayoría kurdos. Finalmente los proyectos de urbanización en ciudades como Estambul y Ankara también han llevado a la demolición de las áreas de Roma, la adición de

[11] Sus objetivos básicos son la mejora de los niveles de vida y los niveles de ingresos de las personas con el fin de eliminar las disparidades de desarrollo regional y contribuyendo a los objetivos nacionales tales como la estabilidad social y el crecimiento económico mediante la mejora de la productividad y las oportunidades de empleo en el sector rural. Incluyen la construcción de 22 presas y 19 centrales hidráulicas e irrigación de 1,82 millones de hectáreas de tierra en 9 provincias.

estos a los números de desplazados. Esto también incluye a las comunidades desplazadas y marginadas que viven en las periferias de los centros urbanos.

Hasta el 50% de la PDI no desean retornar a sus vidas rurales; la mayoría de ellos viven allí más de diez años en las periferias de las ciudades como Estambul, Ankara, Izmir y Adana, así como en las ciudades en el sur-este. Las diferencias generacionales han resultado en más jóvenes desplazados que no desean retornar a los lugares rurales de origen, donde ha habido un desarrollo limitado en las áreas antiguas de conflicto que sufren de infraestructura básica inadecuada, estado grave del subdesarrollo económico y social constituyendo un obstáculo importante para el retorno voluntario. Las oportunidades económicas potenciales que ofrece la vida urbana (a pesar de que significa vivir en condiciones muy pobres y viviendas gecekondu) apuntalan razones por las cuales las personas emigran y también por qué no retornan a sus hogares (Elliott, 2010).

4.2.2 Carecer de viviendas adecuadas y de interés social:

Inmediatamente después de la segunda guerra mundial, Turquía fue testigo de la industrialización y el desarrollo de una economía de mercado que fomenta la participación del sector privado. Al mismo tiempo, el Plan Marshall (1948) estaba empujando a través de la modernización del sector agrícola resultando en la necesidad de menos mano de obra. Como consecuencia de ello, el país ha sido testigo de la migración forzada a los centros urbanos donde la expansión de la industria ha absorbido la mano de obra inmigrada (Elliott, 2010; Cahantimur, 2012). Por otra parte, el enorme aguilón en los precios de la tierra como resultado de la creciente demanda de tierra - puesto que la tierra urbana era una de las pocos formas "resistentes de inflación" de la inversión debido a la falta de un sistema financiero desarrollado - también contribuido a esta brecha por la disminución de la posibilidad de los grupos de bajos ingresos a acceder a la vivienda propia, e incluso su acceso a la tenencia de propiedad autorizada. La provisión de crédito subsidiado para la construcción residencial de los bajos ingresos a través de la Bienes Raíces Turca y el Banco de Crédito y el Fondo del Seguro Social fue usado para la construcción residencial de los grupos de clase media y de lujo y proporciona incentivos en su mayoría para las cooperativas de vivienda, que requieren un empleo estable en el sector formal. Además la presión enorme de la renta en la tierra autorizada también estaba excediendo la capacidad financiera de los recién llegados y orientando estas masas inmigrantes para resolver sus problemas por sí mismos (Mühürdaroglu, 2005).

Lo que ha llevado a la creciente de viviendas de ocupantes ilegales (conocidos como gecekondu). Por lo tanto, las opciones de vivienda en ese momento eran o sea a través de empresas de construcciones pequeñas que eran apartamentos multifamiliares construidos en colaboración con los propietarios en pequeñas parcelas cercanas a los núcleos urbanos o Gecekondu que fue construido sin permiso en tierras estatales. Así, los primeros inmigrantes, quienes construyeron sus casas Gecekondu, a veces literalmente durante la noche, en las afueras de las grandes ciudades, proporcionado mano de obra barata para la industria emergente en un período en que los gobiernos fueron incapaces de satisfacer las necesidades de vivienda para los grupos de bajos ingresos (Elliott, 2010; Cahantimur, 2012; Mühürdaroglu, 2005).

La escasez de suelo urbanizable, en particular en las áreas urbanas en las que la demanda de vivienda es más grande generalmente, es un problema en la mayor parte de Europa y es de particular preocupación para las grandes ciudades de Turquía como Ankara y Estambul, donde la demanda de tierras de los grupos de ingresos medios y altos reduce

significativamente las opciones. Por otra parte, los familiares bajos ingresos (en comparación con el costo de la vivienda nueva) han impedido la oferta porque la demanda no es apoyada por la posibilidad de comprar o alquilar.

La provisión de vivienda actual tiene problemas relacionados con la calidad, cantidad y el costo. Los proyectos de vivienda social como los conocemos en Europa - casas y apartamentos subsidiados de propiedad municipal - no existen en Turquía. Hay algunos pisos de alquiler públicos llamados "*lojman*" para los miembros militares y para los funcionarios públicos. A pesar de que esto es muy común en todas las ciudades de Turquía, los objetivos de esta vivienda se dirigen sólo a un grupo limitado de personas (funcionarios). Debido a esta exclusividad que nunca han sido considerados como parte de la política de vivienda social de Turquía. La política de vivienda social en el país se asocia generalmente con la entrega de proyectos de vivienda masa a través de la Administración de Desarrollo de Vivienda de Turquía (TOKI) las cuales las familias situadas en o justo por encima del umbral de la pobreza no pueden generalmente permitirse. TOKI ofrece vivienda asequible (sobre todo para la compra) como soluciones a los hogares con ingresos regulares a través de sus planes de vivienda masiva. Sin embargo, en términos de la vivienda de alquiler asequible, para las familias que trabajan a través de canales informales que dependen de ingresos esporádicos, la vivienda de alquiler asequible en esencia, ha sido proporcionado por el sector de la vivienda no registrada informal (gecekondu).

En cierto sentido, la vivienda masiva por definición (es decir la vivienda para las masas) cumple con sus criterios: Sin embargo, los proyectos de vivienda masiva a veces están en desacuerdo con las necesidades de las familias. Además, TOKI tiene que generar sus propios ingresos que sin el apoyo del Estado para entregar unidades de vivienda tanto asequible como de calidad, estará limitada en su capacidad para llegar a las familias necesitadas. Es decir, la economía de mercado privado va en contra de ambos factores porque la economía de mercado busca maximizar los ingresos de la población pobre, resultando en unidades de vivienda más pequeñas y un mantenimiento mínimo, el hacinamiento y la sobrepoblación.

Si puede añadir, el tamaño, la ubicación con respecto al acceso a las instalaciones, la proximidad al lugar de trabajo, las conexiones de transporte, la calidad del barrio en términos de seguridad, los recursos familiares y las redes de apoyo son todas consideraciones. Además, las familias de diferentes regiones que han migrado a los centros urbanos de las grandes ciudades tienen necesidades diferentes. Por lo tanto, si se produce una vivienda que no está sincronizada con la demanda de las familias, entonces el resultado, si no se controla, puede parecer económicamente racional a corto plazo, pero podría terminar dejando un legado futuro de stokes de viviendas vacantes. Sin embargo, es importante recordar que si mucho del stock de viviendas existentes es vulnerable como se ha mencionado arriba a los desastres naturales, como terremotos e inundaciones así que hay alguna urgencia en la necesidad de construir grandes cantidades de viviendas en Turquía. En la actualidad, vivienda masiva es el modelo de vivienda formal dominante.

Como consecuencia de todo explicado anteriormente, aproximadamente 10 millones de personas, hoy en día, viven en asentamientos informales conocidos como los barrios marginales o más comúnmente llamado - gecekondu. Con el objetivo de legalizar el stock existente y resolver el problema de la propiedad de los asentamientos Gecekondu, 16 leyes de amnistía fueron adoptadas acompañadas con planes de mejora y desarrollo en la década de 1980 y principios de 1990. Esto, sin embargo, no ha evitado la construcción no registrada (cerca de 2 millones solo en Estambul, Ankara e Izmir) y la urbanización ilegal en asentamientos Gecekondu. Desde la perspectiva de mejora de la vivienda urbana y obviamente deseable para mejorar gecekondu como la infraestructura es inadecuada: hay una

falta de alcantarillado, que puede resultar en la contaminación del agua subterránea; y parques y edificios públicos están por debajo de la cantidad y calidad media. En algunos casos, la mejor solución es demoler y reconstruir de nuevo, como las estructuras actuales son de baja densidad, mala calidad y tienen electricidad y fontanería irregulares. La cuestión, entonces siendo es qué reemplazar con ellos?.

Mirando hacia el futuro, hay enormes desafíos, riesgos y potencialidades. Según los datos del Instituto de Estadística de Turquía (TurkStat) y la Organización de Planificación Estatal (SPO 2009), el requisito de vivienda urbana y rural total de Turquía a partir de hoy es casi 2,5 millones, ya sea para proyectos de renovación o conversión o proyectos de producción de la vivienda de calidad. Debido al crecimiento demográfico y la urbanización continua, Turquía requerirá un adicional de 5,5 millones de viviendas para el año 2015. Incluso con la producción de vivienda (formal) acelerado en niveles altos, casi 570.000 hogares en los últimos tres a cuatro años, se estima que el país necesita entre 650,000-700,000 unidades nuevas año tras año con el fin de satisfacer las necesidades de vivienda creadas por el crecimiento de la población, la urbanización, los requisitos de reemplazo y la regeneración urbana. Por lo tanto, la demanda está creciendo más rápido que la producción de vivienda. Sin embargo, cuando la construcción de viviendas no autorizada como una fuente de viviendas se tiene en cuenta que hay un exceso de suministro de viviendas. Con respecto a la demanda urbana, teniendo en cuenta que la población actual de Turquía es más de 70.500.000, se proyecta un crecimiento a 81,65 millones en 2015. Sin duda, la mayor parte de este crecimiento se está produciendo en las ciudades, que están creciendo a un 2,0% a un 2,5% anualmente y con el crecimiento que viene a través de la inmigración rural. La tasa de urbanización actualmente es el 70% y proyectada para llegar al 75% por 2015, cuando más de 60 millones de las familias serán urbanas. Esto equivale a un incremento de alrededor de 3,6 millones de nuevos hogares urbanos, requiriendo un número similar de viviendas urbanas nuevas en 2015. Naturalmente, las ciudades más grandes son las más urbanizadas: Estambul (90%), Ankara (88%) y Izmir (81%) (Elliott, 2010; Yonder, 2006; Okay, 2007; Malusardi, Occhipinti, 2003; Endicott, Polhemus, Gonzalez, 2009).

4.3 Las características principales diferenciadoras frente a otros asentamientos informales en otros territorios del medio oriente:

4.3.1 Morfología y topología de gecekondu:

Gecekondu se han convertido parte del entorno construido de las ciudades turcas en general y Estambul en particular (Yildirim, 2009) – donde según Colakoglu, 2004 (1) más del 60% de las áreas residenciales de la ciudad no están planeadas. (2) el 45% de los edificios no tienen permisos de construcción. (3) el 73% de los asentamientos ilegales están construidos en tierras del estado. Hay un crecimiento incontrolado ilegal en toda el área metropolitana - y son parte del sistema económico, además contribuyen en gran medida a la diversidad cultural de la ciudad; a menudo, pueblos enteros emigraron a establecerse en las áreas urbanas en barrios Gecekondu y mantengan viva su tradición. Dichos asentamientos cubren las colinas alrededores de la capital Ankara. Aunque en la superficie exterior pueden parecer similares a otros barrios informales, “los turcos hacen estas cosas de manera diferente” (Endicott, Polhemus, Gonzalez, 2009). En el contexto turco la profesora Aylin Brigitte Yildirim, (2009) prefiere usar el término "asentamientos informales que *(slum)*, ella explica que respecto a su experiencia el estándar de la mayoría de la vivienda informal es mayor que en otras regiones del mundo como África del Sur y por lo tanto sería engañoso. La vivienda

Gecekondu no es consecuentemente sub-estándar, al menos no cuando se convirtió en una estructura permanente. Por ahora, la mayoría de los asentamientos están conectados a la infraestructura urbana, son permanentes y se parecen a las viviendas formales en una gran medida, sobre todo después de la segunda generación de gecekondu.

Soliman (2004, citado en Yildirim, 2009) propone cuatro estrategias básicas de vivienda para los trabajadores moviendo a la ciudad:

1) Alquilar un apartamento cerca del mercado de trabajo y sin perspectivas de propiedad.

2) Moviendo hacia un refugio informal ubicado en el centro con poca o ninguna renta y no hay seguridad de la tenencia, pero buen acceso al trabajo.

3) Ocupar ilegalmente terrenos públicos en la periferia, que a menudo viene junto con los altos costos de movilidad y poca o ninguna infraestructura.

4) La cuarta es la compra de una casa / apartamento en un desarrollo semi- formal (hay título de la tierra, pero la construcción no está autorizada), que es a menudo muy lejos del mercado de trabajo, pero en lugar seguro con los servicios municipales básicos.

5) Ella también añade una quinta estrategia en la búsqueda de refugio que la ocupación ilegal de casas vacías o apartamentos.

Los primeros colonos aparecieron en la década de 1950 ocupando el suelo no urbanizable en el lado este de Estambul. Los inmigrantes vivían en pequeñas chozas abiertas con electricidad pirateada y sobrevivieron sin agua ni alcantarillado. Dichas chozas primitivas temprano serían la base de los asentamientos gecekondus (Endicott, Polhemus, Gonzalez, 2009). Una de las consecuencias importantes del conflicto civil y la inmigración forzada es que, a mediados de la década de 1980 han alentado a la transformación de viviendas Gecekondu en bloques de apartamentos, como resultado de las diferencias entre los asentamientos no autorizados en el período anterior a 1980 y los que han surgido después de 1980 - debido a los cambios antes mencionados en las condiciones de las poblaciones inmigrantes, los cambios en las relaciones sociales dentro de la población gecekondu y el cambio hacia las relaciones de intercambio de valor en la formación de gecekondu -, los asentamientos gecekondu han perdido su flexibilidad y tendido a convertirse en áreas slums. Sin embargo, estas tendencias han fomentado enfoques sospechosos respecto a las visones basadas en la modernización que dibujaron una línea rígida entre slum de los países avanzados y los asentamientos Gecekondu en Turquía (Mühürdaroglu, 2005; Billig, 2011; Dener, 2010).

Según la profesora Aylin Brigitte Yildirim, (2009) el fenómeno gecekondu se puede subdividir en diferentes etapas/ apariencias mencionadas por los estudiosos de ciencias sociales, es decir, Gecekondu Congelado (inicial/ original), Post-Gecekondu, *Apartmankondu y Varoş*:

a) El término *Gecekondu* Congelado (original): Se refiere a los asentamientos Gecekondu que todavía están en gran medida en la forma original con respecto a las estructuras, el tamaño de la vivienda, los patrones y los jardines. Donde sólo pequeños cambios se han hecho para la casa individual que fue extendida de acuerdo con las necesidades de sus usuarios, desde su aparición durante la primera ola de la migración en los años 1950 y 1960, tales como la adición de nuevas habitaciones, un segundo piso o cambiar la posición o las aberturas, es decir, las puertas y ventanas. Normalmente estas transformaciones se realizan de medios de auto-ayuda, la familia,

los amigos, no por un constructor como en el modelo *Yap- Sat*. Es una configuración tanta idílica de un pueblo jardín suburbano puede ser encontrada raramente en las grandes ciudades de Turquía en la actualidad (figuras 4.3 y 4.4).

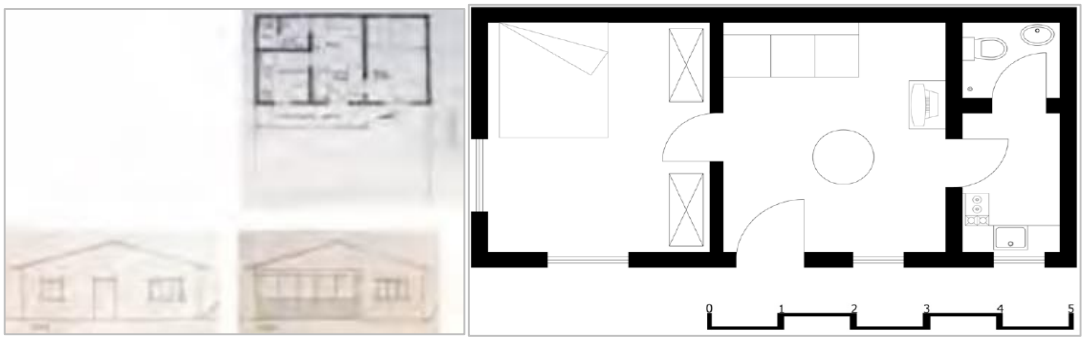
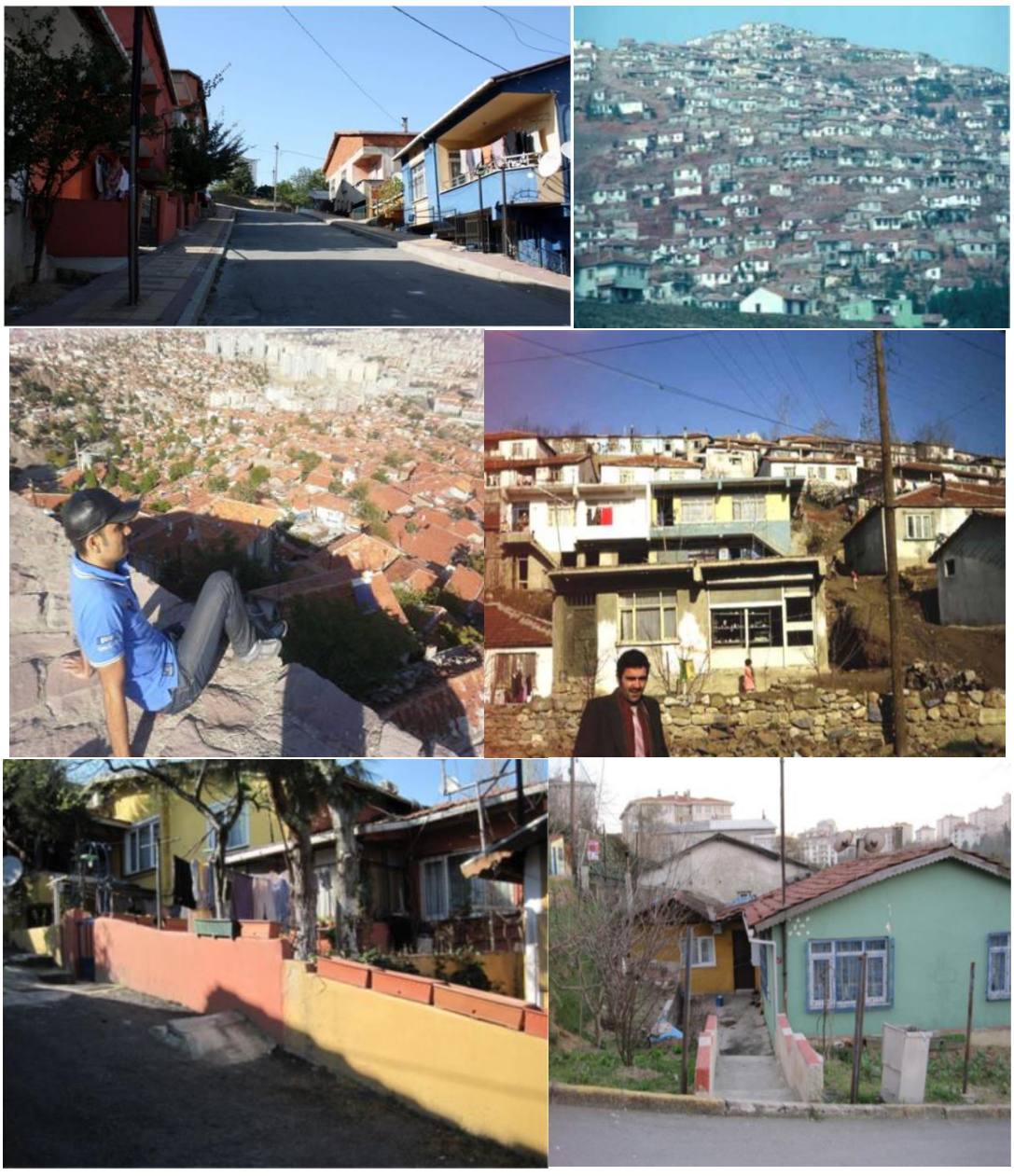


Figura 4.3. Plan de una casa gecekondu (plan suelo de casa de 2 habitaciones)
Fuente: Ozenc, 2013; Dener, 2010.



Figuras 4.4. Las viviendas gecekondus iniciales de uno o dos plantas y la ocupación gradual de tierras públicas + tierra en disputa
Fuente: el investigador; Billig, 2011; Yonder, 2006; Ozenc, 2013.

b) Los modelos de Post-*Gecekondu* y *Yap- Sat:* Se refieren a las etapas posteriores de la gecekondu inicial y describen las construcciones durante la segunda y tercera ola de la migración en los años 1970, 1980 y 1990. En esta etapa el asentamiento ya ha sido transformado a estructuras permanentes en gran medida con las inversiones individuales de los contratistas, de escala-pequeña, de acuerdo con el procedimiento llamado *Yap- Sat* ("construir- y- vender"). En esta situación la vivienda gecekondu es demolida, un nuevo bloque de apartamentos multi-pisos está construido con un promedio de cinco plantas, mientras que el antiguo propietario de gecekondu obtiene una o dos pisos por sí mismo, el resto se vende por el constructor del sector privado (figuras 4.5). Como resultado de tal transformación, las características espaciales de los asentamientos Gecekondu, con casas de bajas alturas y los jardines que las rodean, se pierden.

c) *Apartmankondu*: Se refiere a la construcción informal de los bloques de apartamentos de multi- pisos y es más frecuente en Estambul que en otras ciudades turcas (figuras 4.5). Se caracteriza de las actividades de construcción de viviendas en áreas informales, sino también lo que Soliman (2004 citado en Yildirim, 2009) describe como semi-formal, es decir, hay tenencia legal de la tierra, pero la construcción no está autorizada, que lo hace difícil de recibir un título de propiedad[12].

[12] Subdivisión Informal = Hisseli Tapu (título de propiedad compartido) o Ozel Ifraz (subdivisión privada). El título de propiedad compartido es legal para las acciones de una gran parcela de tierra de acuerdo con el Derecho Civil, sin embargo, la subdivisión de la tierra y la construcción de la vivienda están en contra de la Ley de Reconstrucción. Esta forma se convirtió la forma principal de la tenencia y todavía se considera fuera de la ley, como viola la los reglamentos de construcción y de uso del suelo. Dichas subdivisiones se centran sobre todo en las tierras rurales alrededor de la ciudad (pueblos verdes, terrenos agrícolas privados, tierras asignadas a los inmigrantes de los Balcanes, etc). Una vez que el desarrollo se produce, nuevo municipio formado (servicios, plan maestro, la legalización) (Yonder, 2006; Munk, 2014).

Figuras 4.5. Gecekondu en el proceso de transformación de apartamentos múltiples pisos
Fuente: el investigador; Colakoglu, 2004; Billig, 2011; Yonder, 2006.

d) ***Varoş:*** Es un término también usado para gecekondu y las áreas deterioradas desde los años 1990. Se deriva del húngaro, que significa "ciudad pequeña" y es una palabra tomada en turco para un barrio pobre. Comúnmente tiene una connotación negativa y resume los temores de "la clase media de Estambul cultivada": Los edificios de mala calidad que aumentan el riesgo de la metrópoli para ser golpeada por los terremotos o los asentamientos cercanos a las zonas de protección de aguas contaminando los embalses. En total, la palabra significa un área donde la seguridad personal y metropolitana está en peligro. En resumen, el término describe áreas Gecekondus que están densamente pobladas y de calidad de construcción inferior, pero a menudo se utiliza incorrectamente para todos tipos de áreas Gecekondu sin evaluación previa de la situación social y la calidad de los edificios (Munk, 2014; Yildirim, 2009).

4.3.2 Las características socioeconómicas:

Exclusión Multidimensional en los asentamientos *gecekondu*:

El aspecto espacial de la pobreza ha sido explorado ampliamente en los estudios urbanos en Turquía principalmente mirando a los asentamientos ilegales. Tarlabaşı (barrio informal interior en Estambul estudiado por Yılmaz, (2006) como ejemplo de la situación de los gecekondu) bajo la amenaza de la degradación física, entró en un curso de la degradación social y se convirtió un lugar famoso por la pequeña delincuencia, venta de drogas y la prostitución. Este barrio - es similar a otros casos de asentamiento informal de residentes de diferentes orígenes socio-culturales y socio-económicos - es lejos de que comprende una población homogénea: las personas romanias, los jóvenes solteros, migrantes internacionales; en su mayoría iraquíes, los bosnios y africanos occidentales que buscan refugio temporal en Turquía, y los migrantes huidos por el conflicto kurdo del Este y Sureste. Cada nueva década desde los años 1950 ha traído un nuevo grupo de migrantes: (1) Los de la región del Mar Negro y de la región de Mermar (estos últimos son en su mayoría personas romaníes) que llegaron en su mayoría antes de 1960, (2) fueron seguidos por la llegada masiva de inmigrantes del centro y el este de Anatolia (principalmente de Sivas, Erzincan, Konya y Kayseri) entre 1960 a 1980, y (3) después de 1980, el grupo de migrantes principal llegó desde el sureste de Anatolia y en menor medida desde el este de Anatolia y este grupo era principalmente de etnicidad kurda; la migración kurda puede dividirse en dos.[13]

- **Dimensión económica:** La primera cuestión para considerar es la pobreza de ingresos, que presenta las siguientes características: tasa alta de desempleo y los bajos niveles de ingresos para los que tienen un empleo. En comparación con los promedios del distrito Beyoğlu (14%) al que pertenece Tarlabaşı y Estambul (11%), Tarlabaşı tiene una mayor tasa de desempleo (20%), con base en los resultados del Censo de 2000. Aunque el desempleo es un factor importante de exclusión, que puede arrojar luz solo parcialmente en la pobreza de ingresos, porque el sector informal ofrece lugar para actividades generadoras de ingresos para los desempleados en los barrios informales. Los habitantes de Tarlabaşı tratan de utilizar la centralidad del barrio como una estrategia de supervivencia. De hecho, además del bajo nivel de renta, el barrio ofrece diversas oportunidades de empleo debido a su situación en el área central de negocios y en las proximidades a los centros culturales y de atracción. Sin embargo, el aspecto más importante en relación con la estructura del empleo de Tarlabaşı es que el acceso al mercado de trabajo formal es muy limitado y sólo el acceso está disponible a los puestos de trabajo precario e irregular, temporal en el sector informal, sin seguridad social y con salarios bajos.

Los empleadores tienden a acumularse o en comercial auto-propiedad (tiendas de comestibles (fruterías, verdaderas, alimentación), cafeterías, restaurantes, obras de reparación, etc) o actividades de fabricación (talleres textiles, madera, metal, talleres de papel que emplean en su mayoría menos de 10 personas) mientras que los empleados son los trabajadores del sector de bebida-comida y los servicios (como camareros, guardias de día o de noche, lavavajillas, limpiadores, etc) o en los talleres mencionados anteriormente. Romaníes trabajan en su mayor parte como músicos en el negocio- espectáculo o en clubes nocturnos y restaurantes. Asimismo, los trabajos marginales de la calle constituyen las actividades más recurrentes

[13] (a) En la década de 1980 fue principalmente un tipo voluntario de migración por motivos económicos, (b) mientras que después de 1990 se convirtió una migración involuntaria forzada, debido a las razones políticas-económica después de los conflictos armados entre el PKK y el ejército turco (Yılmaz, 2006).

para todos, pero en particular para los migrantes kurdos: venta callejera ambulatoria (frutas y verduras diferentes según la temporada, botellas de agua, cintas o discos de música, juguetes, accesorios de todos los días y los adminículos o aparatos, billetes de autobús, comidas preparadas; especialmente los mejillones rellenos, y el arroz con pollo, etc); recogida de papel usado, cartón y latas para reciclado; limpia-botas, etc. Aunque más de un miembro de los hogares están trabajando en estas condiciones, los ingresos generados por cada uno son tan bajos que el ingreso total del hogar sigue siendo bajo.

La dependencia de la asistencia que refleja el nivel de pobreza extrema de las familias dentro de este barrio y su acceso limitado a los productos básicos en general. Las entrevistas con los administradores locales de los seis barrios de Tarlabaşı revelaron el hecho de que, en cada uno, los titulares del certificado de pobreza[14] habilitando a su titular a la ayuda proporcionada por diversas instituciones estatales y municipales, formado por la mayoría de los habitantes del barrio.

- **Dimensión social:** La dimensión social de la exclusión se refiere a tres aspectos principales: El acceso a los servicios públicos, el acceso al mercado de trabajo, y la participación social. El acceso a los servicios públicos se refiere principalmente al acceso a los servicios de educación y salud. Esto lleva a una falta de acceso al cuidado a la salud adecuada. En relación con la educación, la principal observación se refiere al alto nivel de abandono escolar de los niños en la edad de enseñanza primaria obligatoria (edades 6-13) por dos razones principales: En primer lugar, muchas familias no pueden renunciar a los ingresos obtenidos por el trabajo infantil; y en segundo lugar, a pesar del hecho de que las escuelas primarias públicas son gratis en principio, los hogares más pobres no pueden pagar los derechos de inscripción y el material escolar. Como consecuencia el nivel general de la educación es muy bajo. Si combinamos las tasas de los analfabetos, de los que saben leer y escribir, pero no tienen diploma, y de los que tienen el diploma de la escuela primaria, se puede observar que la gran mayoría de la población (78%) recibió ninguna o muy poca educación.

En relación con los otros tipos de bienes y servicios públicos, por ejemplo, el agua potable, alcantarillado, instalaciones de saneamiento, electricidad, etc, Tarlabaşı no tiene falta como un asentamiento de ocupantes ilegales periférica tienen (figura 4.6) - donde los habitantes sufren la falta de servicios básicos, como agua del grifo; no hay gas, algunos de ellos ni siquiera tienen electricidad y sistemas de saneamiento. Obviamente como el edificio no está autorizado, los habitantes no pueden inscribirse para la tubería de agua, electricidad y gas[15] - pero el problema aquí es la edad de los sistemas, que son extremadamente cariados. Por otro lado, debido a la tasa de densidad extrema del tejido urbano, el barrio carece de espacios libres e instalaciones públicas, haciendo las calles las zonas principales de la interacción pública. El trabajo infantil, es una práctica muy extendida entre las familias. Sin embargo, se refiere en particular a las familias kurdas migrantes involuntariamente en las que los padres

[14] Es un certificado dado por jefes lo que permitirá a uno para conseguir ayuda en efectivo y ayuda de tipo de los gobiernos locales o de las instituciones del Estado, y que es uno de los documentos fundamentales en la aplicación para obtener una tarjeta verde con la que aquellos que no tienen cobertura de la seguridad social puede obtener el tratamiento básico de la salud.

[15] Turquía tiene un gran problema sobre el consumo de electricidad de maneras ilegales sin ningún tipo de pago. De acuerdo con TEDAS (CO de Distribución de Electricidad de Turquía) el 17,7% del consumo eléctrico es ilegal, alrededor del 8% de ese consumo ilegal surge en áreas marginales. Si los edificios son no autorizados está siendo más difícil de controlar este tipo de consumo.

están desempleadas u ocupados con trabajos precarios diarios, y las madres en su mayoría, están prohibidas de trabajar fuera o demasiado ocupadas con los deberes domésticos. Por eso, los niños trabajan principalmente como vendedores callejeros[16], o como trabajadores en talleres textiles. Sin embargo, el trabajo infantil tiene un papel importante en los medios de vida de los pobres urbanos.

Figura 4.6. Algunos ejemplos de la falta de infraestructuras adecuadas, los servicios básicos y espacios libes en los barrios gecekondu
Fuente: Yonder, 2006.

La última cuestión de la dimensión social relacionada con la participación social, que puede ser discutido en un tejido social deteriorado. En el caso de Tarlabaşı, alta criminalidad y las redes de solidaridad debilitadas pueden ser citadas como dos indicadores de un tejido social tan deteriorado; tener conflictos étnicos es una realidad esperada para esos grupos debido a niveles bajos de educación y teniendo diferentes estilos de vida. Además de robar de los coches o casas. Sin duda, las redes de solidaridad constituyen otro aspecto de la cuestión de la participación social. En un país como Turquía, donde el lado social del Estado es bastante subdesarrollado, las redes familiares o solidaridad del barrio siempre han jugado el papel más importante en las estrategias de supervivencia de los pobres urbanos. Lo que es más, que no sólo han impedido que los pobres caigan en la pobreza absoluta, sino que también les han permitido subir en la escala social. En un estudio sobre la capacidad de la transformación de los pobres urbanos en base a un distrito periférico de Estambul, se afirma que en comparación con los habitantes de asentamientos ilegales periféricos, los residentes de los barrios informales interiores de la ciudad, constituyen los más pobres y quizás a los sectores más desesperados de la población de la ciudad.

[16] Esta actividad consiste esencialmente en la venta de paquetes de pañuelos de papel, goma de mascar, lavando cristales de coches o lustrado de zapatos y se realiza sobre todo por los más pequeños, entre las edades de 6 a 13.

- **Dimensión política:** La dimensión política de la exclusión se entiende en términos de la falta de representación política y la influencia, que a menudo se describe con la siguiente afirmación: "los excluidos no tienen voz". Tres cuestiones revelan algunos elementos de dicha exclusión: El primero no sólo revela la falta de cómo saber la política o movilización asociada, con el objetivo de mejorar las condiciones de vida en Tarlabaşı, sino también la falta de un sentido de la identidad del barrio. El segundo se refiere al hecho de que algunos segmentos de la población de Tarlabaşı no pueden disfrutar plenamente de sus derechos políticos: Los kurdos desplazados que carecen de documentos de identificación y registro de residencia que son necesarios para poder votar. Los migrantes internacionales (legales o ilegales) no tienen derecho a votar en ningún caso. El tercer problema es a nivel del país: En relación con las elecciones legislativas, la existencia de un umbral nacional del 10 por ciento evita una representación real de los kurdos en el parlamento.

- **Dimensión espacial:** La exclusión social raramente se separa de la segregación espacial. Se refiere esencialmente a las condiciones físicas extremadamente malas de la vida. El proceso de degradación, paradójicamente, se ha visto agravada por la atribución a Tarlabaşı en 1993 del sitio urbano histórico bajo el estatus de protección. De acuerdo con esto, los habitantes no se les permiten realizar ningún cambio en los exteriores de los edificios, a menos que los permisos necesarios se obtienen del Comité de Protección. Sin embargo, dada la pobreza de los habitantes, el trabajo de reparación está más allá de sus competencias financieras. En ese caso, los habitantes pueden hacer solamente modificaciones internas. Como resultado, el aspecto general del barrio es un deteriorado y cada año, pocos edificios colapsan, a veces causando heridos. Así, la mayoría de las casas están ahora en mal estado, o incluso en ruinas, y algunas han sido abandonadas.

- **Dimensión discursiva:** En el caso de Tarlabaşı, dos conjuntos de discursos interconectados irreversiblemente estigmatizan sus habitantes. Los habitantes de Tarlabaşı están sujetos a una estigmatización étnica, según la cual los kurdos se identifican con el terrorismo, la población romana y los kurdos con la criminalidad, y los africanos con la venta de drogas. El rechazo de la ética del trabajo (ellos pierden todo el día en los cafés, mientras que sus niños trabajan en las calles), el fracaso de la moralidad (que ocupaban las ciudades, saquearon toda la tierra, sino que son muy sucios y no tienen idea de la cultura urbana), la negación de los valores familiares (ellos dan a luz a 10 hijos y no cuidan por ellos, sino que se les van a crecer en las calles) (Yılmaz, 2006; Sezer, 2010; Yonder, 2006; Elliott, 2010; katmaz, 2013; Uzun, Colak, 2007; Cahantimur, 2012).

4.3.3 La calidad del medioambiente:

El riesgo de terremotos es un factor impulsor importante de las viviendas en Turquía; en lo que va en el presente siglo ha habido terremotos que causaron la pérdida de vidas con un total de más de 110.000 muertes y cerca de 600.000 unidades de vivienda destruidas en todo el país. Sin embargo, el colapso de los edificios por los terremotos fue atribuido a la mala construcción como resultado de la pobre aplicación de los códigos de construcción, vinculados a una gobernanza deficiente, una gran parte de los edificios de viviendas sobre todo las viviendas gecekondu, así como los edificios públicos más viejos, se han construido sin medidas para protegerlos de los eventos sísmicos, siendo el resultado que el 3/4 de la

población de Turquía vive en áreas altamente vulnerables a los terremotos y son altamente vulnerables a la pérdida de la vida, así como la propiedad.

Más de una década después del terremoto de Mermar 1999[17] (figura 4.7 a y b) y las viviendas de Estambul permanecen vulnerables a los terremotos debido a los incrementos elevados en la urbanización que creó la demanda de vivienda de bajo costo; la defectuosa de la planificación del uso del suelo y la construcción; la falta de infraestructura y servicios con los controles ineficaces, y sin responsabilidad para el gobierno; la degradación ambiental. Sin embargo, esa experiencia triste ha mostrado un hecho terrorífico de que el país está en una zona sísmica activa y que la mayoría de los edificios no están en conformidad con los códigos de diseño de seguros de terremotos. Lo que ha estimulado las autoridades para promulgar leyes estrictas sobre la construcción de los edificios nuevos y la renovación o reconstrucción de las estructuras débiles. Y no es de menos importancia recodar que los barrios gecekondu son en su mayoría en malas condiciones y no están preparados para los terremotos futuros posibles que entretienen un gran riesgo para los habitantes.

Figura 4.7 (a). El colapso de los edificios en Avcilar y mermara después del terremoto de 1999
Fuente: Sezer, 2010; Yonder, 2006.

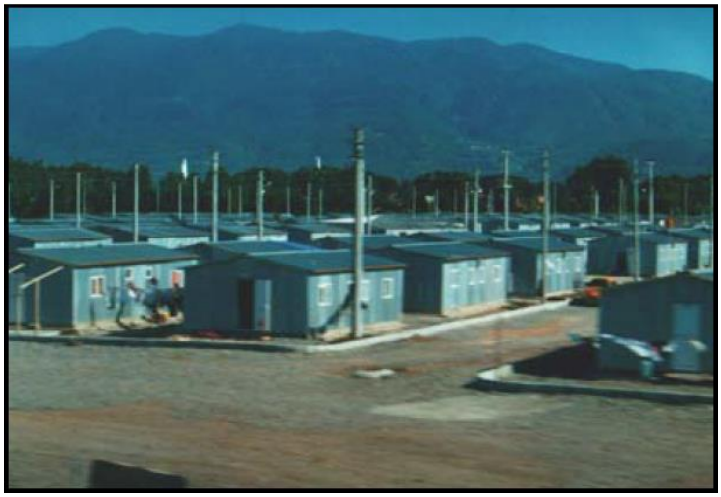


Figura 4.7 (b). Vivienda temporal prefabricada después del terremoto de 1999

[17] En el 17 de agosto 1999 fue un día trágico para el pueblo turco que han sido testigo del Terremoto de Gölcük (una ciudad de la provincia de Kocaeli que está a 70 km del centro de la ciudad de Estambul), un terremoto de magnitud 7,6 que sacudió en las provincias del noroeste de Turquía. El daño era enorme: Acuerdo con Estudio Geológico de los Estados Unidos (USGS), al menos 17.118 personas murieron, cerca de 500.000 personas sin hogar y de las 3 a 6,5 mil millones dólares de daños en las provincias de Estambul, Kocaeli y Sakarya.

Fuente: Johnson, 2002.

La Agencia Japonesa de Cooperación Internacional (JICA) y el Municipio Metropolitano de Estambul produjeron "el estudio de un Plan Básico de Prevención de Desastres / Terremoto de Estambul". De acuerdo con los diferentes escenarios desarrollados en el estudio, a partir de 750.000 edificios vulnerables[18]. El estudio concluido de que un total de 54 cuartos de la ciudad estaban muy vulnerables por los terremotos. Además hay una probabilidad muy alta (65%) de que la ciudad metropolitana será golpeada por un terremoto de 7,6 en 2030. Por otra parte, alrededor del 65% de los edificios no cumplen con los estándares reglamentarios de la construcción y la ciudad está creciendo demasiado rápido para que nadie sea capaz de mantener el ritmo. Las cosas han mejorado, pero no lo suficientemente rápido para hacer frente al problema. El mapa 4.8 abajo muestra las zonas probabilidades de sostener más daño del terremoto de más afectadas (rojo) a menos afectadas (blanco). El área más vulnerable identificada fue el distrito de Zeytinburnu, donde 6 de los 13 cuartos que forman el distrito (que es el 45% del distrito), estaba en un alto riesgo de daño del terremoto. El municipio de Zeytinburnu fue uno de los primeros asentamientos de ocupantes ilegales (Gecekondu) establecidos en la década de 1940. Para Zeytinburnu, el legado es la de una infraestructura de vivienda densamente poblada e inadecuada compuesta de los grupos de edificios por primera, segunda, tercera y cuarta generación todos construidos en tierra terremoto vulnerable lo que requiere una atención urgente. De hecho, ha habido intentos para contratar con los barrios más vulnerables, pero las estrategias no han sido inminente o próximas.

Por último, hay que añadir la degradación medio ambiental de los barrios gecekondu; los edificios de baja calidad, con la falta de aislamiento de calor y sonido causa la baja calidad de vida. Casi todas las personas en los barrios pobres tienen sistemas de calefacción de energías ineficientes como estufas de vieja moda. Asimismo, despido de carbón barato altamente azufrado aumenta la contaminación del aire en las metrópolis, además de contaminación de las aguas como muestran las figuras 4.9 abajo (Elliott, 2010; Sezer, 2010; Yonder, 2006; Korkmaz, 2013; Johnson, 2002).

[18] Las pérdidas humanas y físicas estimadas para Estambul:

- El número de muertes es aproximadamente de 40.000 personas y cerca de 400.000 hogares requerirían refugios.
- Un total de 40.000 edificios serían completamente dañados o sufren un colapso total (4%). Cera de 70.000 (9%) de edificios sufrirían grandes daños y unos 200.000 (26%) tendrían un daño moderado.
- Las pérdidas debidas a daños de edificios añadirían hasta 11 mil millones de US $.

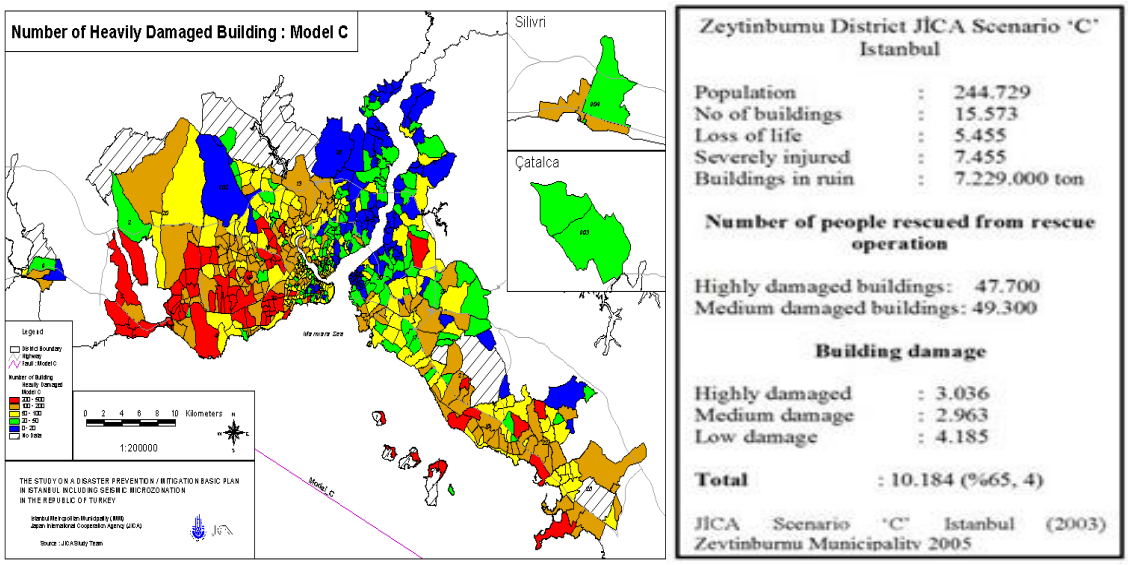


Figura 4.8. Cálculos del riesgo de desastres basados en factores geológicos, la densidad y la calidad de construcción
Fuente: Elliott, 2010.

Figura. 4.9 Contaminación en los asentamientos gecekondu
Fuente: Yonder, 2006.

4.4 La evolución histórica de gecekondu desde la década de 20 hasta la actualidad.

4.4.1 1923-1950: Aparición de las chabolas ilegales y los primeros gecekondu:

Las raíces de la aparición del fenómeno de *"Gecekondu"* en Turquía basan al proceso de la migración de la población rural a las zonas urbanas en los años 1920 y 1930. Finalmente, después del establecimiento de la República de Turquía en 1923, la migración rural-urbana dominada en el proceso de urbanización, creciendo sobre todo después de 1945. Este movimiento ha sido el comienzo de la formación de la estructura demográfica del país, que se cayó atrás del proceso de industrialización, y que también había sido el comienzo de la disolución de la estructura rural. Este proceso de migración después de la Segunda Guerra Mundial fue activado por el Plan Marshall, la modernización de la agricultura, y el modelo

de sustitución de importaciones. Sin embargo, de acuerdo con Keyder (2003 citado en Seçkiner, 2009) el Estado no fue capaz de proporcionar vivienda colectiva, ni la transferencia de las tierras públicas para el sector privado, por lo que las políticas populistas de proteccionismo crean una brecha en el proceso. En consecuencia, el proceso de migración en Turquía después de la década de 1930 comenzó a crear nuevos tipos de refugiados en las zonas urbanas. Como muestra la figura 4.10, estos refugios temporales simples se convirtieron en asentamientos permanentes a través de la tasa de crecimiento de la migración, las políticas gubernamentales y la integración de esta población en el mercado urbano en términos de mano de obra, la vivienda, las actividades económicas que crearon y estilo de consumo que adoptaron en la ciudad. El término 'gecekondu' define como el tipo de vivienda que se construye sin permiso con técnicas artesanales.

Por lo tanto, esta población rural había movido desde sus orígenes a las ciudades con la esperanza de encontrar una oportunidad de sobrevivir allí. A partir de esta fecha, la población urbana de Turquía comenzó a aumentar más rápido, mientras que la tasa de esta población urbana estaba 20% en 1945, se convirtió en aproximadamente 80% en el 2000. La población migrante apareció por primera vez en la década de 1930 con sus simples cabinas cerca de los distritos comerciales centrales, en las localizaciones desventajosas de la ciudad como Kemal Kurdas (1987 citado en Seçkiner, 2009) indica que estos distritos de esas cabinas que antes se llamaban como "barrios de lata/estaño", y el término de "gecekondu" había sido creada posteriormente. Estos primeros migrantes que construyeron cabinas simples en las tierras públicas cercanas a las oportunidades de trabajo eran generalmente hombres jóvenes. Los siguientes llegados como no tenían ni los conocimientos ni la educación de los empleos urbanos formales, se realizaron trabajos marginales o informales y tan pronto empezaron a construir sus refugios simples en la periferia sin ningún tipo de infraestructura, también sus familias en las áreas rurales se unieron a su experiencia urbana. El proceso continuó a extenderse por la ciudad cada vez más. Como consecuencia, el gobierno lo tomó en el orden del día, y los definió como refugios construidos en una sola noche por personas sin ningún tipo de infraestructura y servicios. Mientras las construcciones de república moderna diseñada por arquitectos famosos como Holzmeister estaban aumentando en la ciudad de Ankara, según el Ministro de Interior, estos refugios eran bastante fáciles de demoler, pero era mucho más fácil de construir otros nuevos, ya que los migrantes estaban trabajando todos juntos en formas artesanales.

La repuesta del Estado contra el hecho de tal construcción "gecekondu" había sido revelada a través de diferentes intentos de resolver el problema. La Ley de Amnistía llamada "Estimulación para la Construcción", en 1948 había sido una de esas actuaciones. Dicha ley no mencionó las gecekondu aparentemente, pero los distritos Gecekondu se firmaron con líneas azules en el mapa anexo a la ley, y una amnistía para estas áreas durante un período determinado se había definido. Sin embargo, estos intentos de amnistía causaron una invasión creciente de tierras públicas enfrentándose a dificultades en términos de la propiedad de bienes.

En respecto a la sociedad urbana que había percibida el desarrollo de gecekondu en la década de 1940 como una amenaza para su vida urbana; las ciudades turcas ya estaban en un proceso de modernización con respecto a la modernidad occidental. Por lo tanto, estos migrantes rurales tenían el potencial de obstruir este proceso. La primera aproximación comprensiva al fenómeno de gecekondu había sido revelada en los estudios del profesor alemán G. Kessler: Asumiendo estos refugios como la solución implementada por las propias personas, mientras que el estado no ha podido encontrar ninguna y defendió que no deberían haber sido castigados, pero en su lugar, debería haber facilitado una vivienda en mejores condiciones para integrarse en la ciudad a través de sus potenciales emprendedores. Del mismo modo,

Pınarcıoğlu y Işık (2001 citado en Seçkiner, 2009) evaluaron estas viviendas tempranas como la solución no comercial de los recién llegados, mientras que fueron excluidos por los mercados y las políticas de Estado. Afirmaron que desde el inicio del proceso de gecekonduzatión, había sido siempre un "contenido de clase explícita".

Los "distritos de lata/estaño" y tarde gecekondu habían sido la solución del problema espacial de los inmigrantes, mientras que las dificultades económicas se han cumplido por los trabajos marginales llegando a la conclusión de la exclusión social de esta población por otras secciones de la ciudad como mencionamos anteriormente, y no fueron aceptados en la vida social o en el espacio físico. En resumen, el período entre 1940 y 1950 había sido muy negativo para el lado rural del país. La tasa del aumento de la población urbana, que era de 2,9% entre 1927 y 1935, y el 4,1% entre 1935 y 1940, disminuyó en el período de 1940 a 1945 debido a los efectos de la guerra mundial. Sin embargo, a partir de 1945, comenzó a aumentar más rápido, y al comienzo de la década de 1950, esta tasa alcanzó niveles elevados. Los refugios de tipo cabina temporales de 1930 comenzaron a transformarse en un modo de vivienda permanente en las ciudades en la década de 1940, y comenzaron a extenderse sobre la periferia de las ciudades en la década de 1950. El término 'gecekondu' realmente define a esta última forma de la vivienda.

4.4.2 1950-1960: En medio de rural y urbano:

Sin embargo, el gecekondu sufrió la confusión de siendo rural en el sistema urbano, especialmente en el período entre 1950 y 1970, dado que los actos políticos fueron motivando su formación, pero las condiciones sociales, económicas y espaciales eran aún muy desventajosas para ellos. A través de las lagunas en el aspecto legal del proceso gecekonduzatión los migrantes de Anatolia comenzaron a construir viviendas Gecekondu en las grandes ciudades tratando con las autoridades. Por otra parte, los políticos se dieron cuenta del potencial de voto de estos nuevos habitantes de los asentamientos gecekondu e hicieron promesas sobre mejorar sus condiciones de vida para atraerlos. Por lo tanto, el período entre 1955 y 1965 se convirtió en "la edad de oro"[19] de gecekonduzatión desde Turquía enfrentado la migración masiva rural-urbana después de la década de 1950, y la proporción de la población gecekondu era 23 % de la población urbana en esta época, mientras que era previamente el 5%. También la existencia de antiguos emigrantes era alentador a los recién llegados que ya podían ahora confiar en sus contactos motivándose a trasladarse a la ciudad y encontrar un trabajo. Por lo tanto, esta creciente cantidad de migrantes rurales en la ciudad comenzó a afectar a las ciudades en términos económicos y sociales.

- **Teoría de la Modernización y Gecekondu como un "mecanismo de separación":** Erman (2001) evaluado este enfoque como una manera de definirlos como los "otros rurales" en la ciudad. Ibrahim Yasa (1968 citado en Seçkiner, 2009), define las familias Gecekondu como la capa social más baja de la población urbana. Él denotaba que algunos estudiosos cuales consideran la estructura indefinida y ondulante de esta capa definida como "la sociedad sin clases". Según él, todavía no se adaptaron a la vida urbana, y por lo tanto, todavía no han podido ser considerados como las familias urbanas. Yorukhan (1968 citado en Seçkiner, 2009) mencionó que todavía estaban

[19] Este fenómeno también llamó la atención de los académicos, y han profundizado varios estudios analizando el proceso de gecekonduzatión y la estructura de sus habitantes.

manteniendo sus fuertes lazos con sus orígenes, manteniendo sus características rurales a pesar de que adoptaron un cierto nivel de características familiares urbanas.

- **Gecekondu participa en el sistema urbano:** En la década de 1940 y principios de la década de 1950, la población migrante proporcionaba mano de obra barata para la industria. Şenyapılı (1982 citado en Seçkiner, 2009) indica que después de la década de 1950, los hombres de las familias Gecekondu comenzaron a realizar trabajos no marginales en pequeña escala y los recién llegados y los niños masculinos más jóvenes llevaron los empleos marginales. Mientras tanto las mujeres comenzaron a hacer las tareas de casa de las familias urbanas ya que el desarrollo de industria creando un empleo para las mujeres urbanas educadas. Según ella, este cambio en el papel económico de la familia gecekondu la hizo permanente en el sistema urbano. Por lo tanto, la familia gecekondu comenzó a imitar las familias urbanas en cuanto a sus comportamientos de consumo a pesar de sus niveles de ingresos insuficientes, hasta que se convirtió en la única manera de integrar con el sistema urbano. El enfoque populista de los políticos en gecekondu en los años 1950 y la década de 1960 había sido el iniciador de cantidades crecientes de migración rural-urbana. Según Keyder (2003 citado en Seçkiner, 2009), los políticos abusaron este fenómeno para mantener el proteccionismo permitiendo la adquisición informal de tierras públicas - en las leyes, número 5218 y 5228, en 1948, sin mencionar el término de 'gecekondu', el gobierno abrió el camino para la legalización de las viviendas Gecekondu construidas dentro de un cierto período de tiempo, y proporcionando tierras baratas para aquellos que no tuvieron la propiedad, trató para evitar la construcción de nuevas viviendas gecekondu -. Dado que se dieron cuenta de la cantidad creciente de esta migración masiva como un potencial de votantes, prometieron títulos de propiedad e instalaciones para esta población. En consecuencia, en la década de 1950 se asumió la sociedad gecekondu como los conservadores.

4.4.3 Los años 1970: El aumento del carácter cambiante de Gecekondu:

Sin embargo, la crisis económica surgida tras la crisis del petróleo en 1973 afectó extremadamente a Turquía y ha causado un clima político que enfrentó varias crisis económicas sucesivamente. Esta difícil situación de la economía se tradujo en una complicación profunda en la actitud política pública. Los desarrollos posteriores al movimiento de derechos civiles en la década de 1960 que surgió en el mundo occidental, y la crisis del modelo de sustitución de importaciones, que ganó la popularidad de la población gecekondu hasta la década de 1970 fundamentaron la polarización política y los conflictos.

Mientras tanto, la migración de áreas rurales a las urbanas continuó en la década de 1970 y la población rural aumentó de manera significativa en las grandes ciudades. Cerca de 200.000 inmigrantes rurales se establecieron en las grandes ciudades como la capital Ankara, Estambul e Izmir. Por lo tanto, la capacidad de alojamiento para los recién llegados en las áreas Gecekondu comenzó ser escasa, y por lo tanto el proceso de producción de gecekondu comenzó a cambiar adquiriendo nuevas características. Sin

embargo, esta crisis ha creado un nuevo enfoque en la forma en que los propietarios Gecekondu miraron a sus necesidades de vivienda, y lo que esperan de la situación cambada consecuentemente. También el desarrollo de producción masiva en Turquía en dicha década afectó a la actitud de los habitantes Gecekondu hacia la urbanización en términos de clasificación social y los hábitos de consumo. Todos estos desarrollos comenzaron a formar un nuevo entorno en grupos Gecekondu y en la forma en que las investigaciones contemplan este fenómeno.

- **Gecekondu como la dinámica no integrada del sistema urbano en el período de crisis:** Según Eke (1981 citado en Seçkiner, 2009) no fueron los migrantes rurales que no quisieron integrarse en la vida urbana, pero fue la falta de políticas públicas para ayudarles. Tanto Kongar (1981) y Eke (1981 citado en Seçkiner, 2009) proponían que los migrantes estaban dispuestos a participar en las funciones urbanas cuando estaban disponibles. Eke explicaba que la desventaja de la integración no fue la "cultura de la pobreza" dentro de las áreas Gecekondu, pero las políticas preparada por el Estado.

4.4.4 Gecekondu después de 1980: Los procesos de transformación y la especulación de la tierra (la caída de la pobreza):

La década de 1980 en Turquía comenzó con un golpe militar que supuso un cambio sustancial en la política, la economía y las actitudes sociales. Las leyes de amnistía - como vamos a explicar en los capítulos siguientes - llevaron al gecekondu para entrar en el mercado de vivienda formal. Sin embargo, el intento del gobierno de crear una economía plenamente de mercado liberal resultó en un impacto negativo en la sociedad, y el número de migrantes rural-urbano aumentó exponencialmente. Como consecuencia, los efectos de este cuadro político dieron un comienzo para el proceso de comercialización de gecekondu. Por lo tanto, gecekondu se convirtieron en una fuente de la renta. Este nuevo valor comercial provocó la disolución de la estructura social de los barrios Gecekondu. Mientras que una parte de la sociedad gecekondu era propietarios, otra parte fue sus arrendatarios. Por lo tanto, encontrar un gecekondu era mucho más difícil que antes, y para muchos recién llegados era una lucha difícil de encontrar refugio en la ciudad. Como gecekondu sufría las desigualdades entre las partes urbanas y rurales de la ciudad hasta el momento, en la década de 1980, la homogeneidad se extinguió, y Gecekondu en sí mismo se convirtió en un distrito donde prevalece la disparidad.

El proceso de urbanización en la década de 1980 no fue capaz de corresponder a la tasa de la industrialización al igual que en las décadas anteriores. Desempleo se mantuvo como el principal problema en la ciudad. Sin embargo, los recién llegados mantuvieron la creación de sus puestos de trabajo informales. Mientras tanto, la sociedad gecekondu comenzó a luchar por sus derechos reclamando los servicios urbanos y la infraestructura[20]. En resumen, la transformación de las redes de relaciones desfavorables de parte más débil de gecekondu;

[20] El discurso académico mantuvo su enfoque a los habitantes Gecekondu como pobres urbanos desventajosos.

valor de alquiler/ intercambio que Gecekondu adquirido y especulaciones sobre la tierra; las dificultades para encontrar un refugio y el trabajo que los recién llegados y las partes más débiles de gecekondu sufrieron, y el aumento de la criminalidad en las ciudades por la población gecekondu resultó en la pérdida de las antiguas características tradicionales de estos distritos.

- **Subida de las oportunidades, la caída de la solidaridad:** Después de 1980, las leyes de amnistía que el gobierno intentaba para promover las viviendas Gecekondu en el mercado formal de vivienda con el objetivo de resolver las cuestiones de propiedad trajeron situaciones legales al Gecekondu. La transformación de estos barrios fue visto como una de las soluciones más eficaces. Sobre todo, la ley de amnistía en 14/02/1984, que fue nombrado como "Enmiendas para llevar a cabo en las Viviendas Incompatibles Con la Legislación de Desarrollo y Gecekondu" permitió la transformación de gecekondu en bloques de apartamentos multi-pisos permitiendo la construcción de hasta 4 plantas en estas áreas para permitir un proceso rápido y masivo como muestra la figura 4.10. Mientras que la ley de amnistía promulgada en 1983 estaba preocupado en su mayoría con las viviendas y vivienda Gecekondu en general, esta ley incluye todas las construcciones sin licencia, tanto tiempo como su trabajo preparatorio se completó. Sin embargo, la intención del gobierno mediante esta ley era la compensación de los problemas de pobres urbanos causados por las políticas de una economía liberal. Por lo tanto, el gobierno transfirió la tierra de tesorería a los municipios, y comenzó a organizar el valor de renta de la propiedad urbana gecekondu.

Además, en cada período de elecciones, los políticos mantengan la promesa de legitimar y mejorar los distritos Gecekondu. Por lo tanto, la debilidad de la autoridad en estos períodos permitió la construcción de nuevos barrios Gecekondu en pocos días. La idea, que las leyes de amnistía y protección política estaban a favor de esta posesión resultó en el despojamiento/expoliación de tierras del tesoro público y fundaciones[21]. Los trámites para la amnistía habían sido facilitados, las penas se habían extenuado o anulado, y el contenido se había ampliado en términos de período de tiempo y la localización a través de esta ley. Así, cada ley de amnistía provocó otra ley de amnistía en un ámbito más amplio. Después de todos estos desarrollos legales sobre gecekondu, a finales de la década de 1980, estos barrios se convirtieron en grandes establecimientos en el área urbana, mientras que se habían constituido sólo la periferia hasta esta década. Por lo tanto, el proceso de gecekonduzación ganó facilidad y rapidez.

Bajo estas condiciones políticas de los años 1980, el número de viviendas Gecekondu y su población aumentaron significativamente; llegando a 1.250.000 viviendas y 6.250.000 personas en 1983. Por otra parte, el proceso de comercialización de Gecekondu que se basó en los desarrollos en el período posterior a la década de 1960 en la que el valor de uso de

[21] Aydan Sat (2007 citado en Seçkiner, 2009) evaluó los objetivos de las leyes de amnistía, y ella indicaba que eran la preservación, mejora y demolición de casas ilegales en 16/03/1983, conservación y mejora de casas ilegales en 24.02.1984, y ampliación del concepto de vivienda ilegal en 22.05.1986. Cuando algunas deficiencias ocurrieron en la práctica, nuevas soluciones se han propuesto a través de la ley en 07/06/1988. En esta ley, los habitantes Gecekondu podrían tener algunos derechos de desarrollo.

Gecekondu cedió el paso al valor de cambio continuó debido a las políticas económicas liberales y, por tanto, las rentas de Gecekondu aumentaron. De este modo, Gecekondu se convirtieron no sólo el medio ambiente que albergaba los pobres sino también en el foco de los que querían adquirir renta urbana. En primer lugar, los propietarios de Gecekondu comenzaron a alquilar sus viviendas; más tarde grupos diferentes siguieron este acto comercial controlando el proceso de construcción y venta de Gecekondu como un producto en el mercado.

El proceso de gecekondu había experimentado actitudes populistas similares por políticos de todas las décadas. Por lo tanto, en la década de 1980, mientras que fue tratado de controlar este proceso por algunos arreglos legales, las leyes de amnistía que siguieron tales leyes de prevención estimularon las personas que intentaron construir una Gecekondu, desde que estaban convencidos de que tarde o temprano esas leyes legalizarían sus viviendas. Además, cada gobierno se comprometió a darles "títulos" para obtener sus votos. Por lo tanto, los políticos legitimaron Gecekondu, y proporcionaron condonación de nuevas construcciones Gecekondu.

Viviendas Gecekondu comenzaron a transformarse en bloques de apartamentos en esta década, especialmente en distritos Gecekondu antiguos accesibles. Estos intentos del gobierno para añadir un valor de alquiler de Gecekondu dado lugar a la disolución de las redes de parentesco que utilizan para que los recién llegados encentren un refugio y un puesto de trabajo en la ciudad, porque ahora todas estas necesidades estaban en cargo de otros grupos, como la mafia y comerciantes de Gecekondu. Estos grupos crean valores de alquiler junto los grandes valores legales después de las políticas gubernamentales.

En total, la urbanización aumentó mucho más rápido que la industrialización en Turquía y, en consecuencia, una cantidad sustancial de la población urbana se quedó sin trabajo; los migrantes, continuaron en su mayoría con sus puestos de trabajo informales creativos[22]. Mientras tanto, su nivel económico y los ingresos que recolectan de sus puestos de trabajo estaban aumentando, la calidad de las viviendas Gecekondu también fueron mejorando. El valor del alquiler de gecekondu creó una diferenciación - hasta étnica - y separación de esta sociedad creando desigualdades dentro de estos distritos: después de las leyes de amnistía, y algunos intentos de renovación en áreas Gecekondu, una parte de estas personas obtuvieron un ingreso extra mejorando su situación mientras las otras personas que fueron excluidas se volvieron más pobres.

4.4.5 1990- 2000: Un mayor estratificación de las áreas gecekondu y políticas orientada a los beneficios de los gobiernos locales:

[22] Conducir vehículos de transporte público informal había sido uno de los trabajos más populares junto con el comercio callejero. El sector marginal, informal compuesto por estos trabajos tuvo la falta de intensidad, la seguridad y la continuidad. Era flexible y temporal. Junto a estos puestos de trabajo que podrían ser considerados como "servicios", se dirigieron también a las formas ilegales como el fraude y el comercio en el mercado negro.

Sin embargo, los desarrollos en la década de 1990 colocaron el fenómeno de gecekondu en una posición mucho más trágico en el sistema urbano que las décadas anteriores. Como el entorno político continuó para abusar el fenómeno tanto para el populismo político y por sus beneficios de alquiler, las condiciones sociales alcanzaron el nivel más desafiante. Por otra parte, el entorno físico de las áreas Gecekondu restantes no difería mucho de los primeros ejemplos primitivos a pesar de que estaban justo en el interior de la ciudad ahora. De esta forma, tanto socialmente como físicamente, el contraste entre gecekondu y el resto de la ciudad aumentó. El proceso gecekondu esa década siguió los desarrollos en la década anterior que las políticas económicas liberales formadas. Junto con las disposiciones legales de la transición de gecekondu al mercado formal de vivienda y los proyectos de renovación urbana, el patrocinio político y legal para la estructuración inadecuada, y la creciente competencia de renta provocada por rentas legales y los mecanismos de poder, como mafia de la tierra determinaron las características de dicho proceso.

Por eso, la transformación de los barrios Gecekondu y el proceso de *apartmanization* que fue acelerado en la década anterior continuaron con mayor intensidad debido a la comercialización de estas viviendas gecekondu. Como resultado la brecha entre ricos y pobres se profundizó. Por otra parte, el seguro de las instituciones informales, basadas en el parentesco transformado totalmente en una red de negocios de las relaciones de poder, y en consecuencia, las conexiones feudales colapsaron. Así, la parte desventajosa de habitantes Gecekondu sufrieron la falta de las redes de confianza. A pesar de eso, las identidades étnicas se esforzaron por ganar visibilidad y reconocimiento en la sociedad urbana creando una nueva tensión en la sociedad urbana.

Las condiciones sociales negativas y la pobreza no convencieron a los migrantes para regresar a sus pueblos, pero causó un aumento en la tasa de ilegalidad dentro de los distritos Gecekondu, los cuales comenzaron a considerarse como las fuentes de diversas actividades ilegales en la ciudad. Donde las "zonas liberadas" de la década de 1970 se convirtieron en los comunidades cerrados ilegales. Esta situación limita la movilidad en la ciudad para los dos lados debido a la imagen peligrosa de los distritos Gecekondu intensificando la segmentación física. Por último, en la década de 1990, se hizo evidente que fue no sólo las viviendas de gecekonduzación que era un entorno físico añadido a la ciudad, sino también los acuerdos de alquiler, sus actividades económicas, comportamientos sociales y su cultura híbrida han sido determinantes en el medio ambiente urbano de las ciudades turcas (Seçkiner, 2009; Dubovyk, 2010; Burkay, 2006; Erman, 2001; 1997; Turker-Devecigil, 2005; Karkamaz, 2013; Dener, 2010; Akbulut, Başlik, 2011).

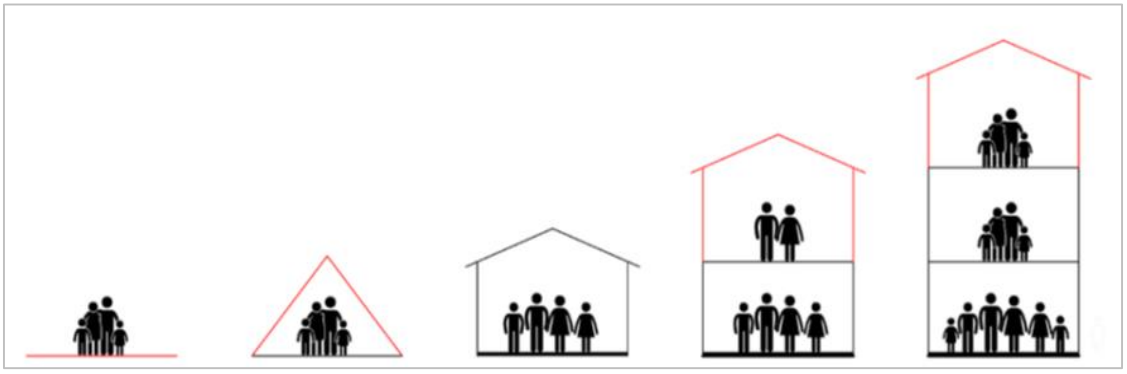


Figura 4.10. Proceso de desarrollo de gecekondu
Fuente: Ozenc, 2013.

4.4.6 2000 Hasta actualidad: Proyectos de transformación urbana de las áreas gecekondu:

Al comienzo del nuevo milenio, las políticas principales impulsadas hacia gecekondus se configuraron bajo una influencia significativa. Los principales terremotos de agosto y noviembre de 1999, que golpearon la región más poblada y más desarrollada de Mermar en el noroeste de Turquía y que causaron grandes pérdidas de vida y graves daños, mirando sin duda a la razón principal que influye en la naturaleza del problema, la forma en que se percibió y también las soluciones formuladas. El Partido de Justicia y Desarrollo tomó el gobierno en 2002 adoptando una política económica general del liberalismo mezclado con pragmatismo a favor de la gran burguesía y el capital. Sin embargo, la política de gecekondu de la nueva época debe ser evaluada dentro del pragmatismo económico de estas nuevas élites políticas y tomadoras de decisiones. En otras palabras, marcando una nueva era para gecekondus: nueva en las implementaciones, en las formulaciones, pero no en la política y el discurso. El programa del partido gobernante nuevo enfatiza dos políticas mayores bajo el título de "La urbanización y la vivienda":

- En lugar del aumento de la densidad de las áreas urbanas existentes a través de los nuevos planes, los planes de mejora urbana serán ejecutados en las áreas Gecekondu, y la planificación será sujetada en las áreas metropolitanas vecinas.

- La urbanización en una manera poca saludable y fea será prevenida y las ciudades serán áreas habitables. La vivienda asequible se producirá para los habitantes de Gecekondu.

El nuevo discurso generado se basa en la idea de eliminar de gecekondus. Gecekondus están vistos desde hace mucho tiempo como un problema crónico que debe disolverse definitivamente. Por lo tanto, las nuevas élites políticas comienzan a poner fin definitivamente a la mayoría de las áreas Gecekondu existentes alrededor de las principales áreas metropolitanas, si no de poner fin al fenómeno en total. Bajo la influencia de las nuevas políticas liberales crecientes, se parece que no habrá espacio para gecekondus en las ciudades, ni en el futuro urbano Turquía. Esto es completamente un enfoque radical, pero no es nuevo en el fenómeno de Gecekondu que los pone en una situación desesperada. Sin embargo, las nuevas políticas radicales para eliminar áreas Gecekondu viejos y transformar sus tierras preciosas para nuevas inversiones en bienes raíces rentables, también parece que puedan tener alguna promesa para los habitantes gecekondus; las principales características de estos proyectos fueron la eliminación de asentamientos gecekondus y el reasentamiento de los residentes en edificios de apartamentos de varios pisos en las afueras de las áreas metropolitanas. Sin embargo, es muy esperado por los tomadores de decisiones que este tipo de intervención eventualmente mejorará las condiciones de vida de los habitantes Gecekondu y positivamente contribuirá calidad urbana general de la ciudad. Por lo tanto, uno de mayor acento de nuevas políticas urbanas es la demolición de barrios gecekondus.

Como se mencionó anteriormente, si hay algo nuevo en este enfoque, este es el objetivo, tamaño y la velocidad de los dichos proyectos. Las nuevas políticas Gecekondu del milenio se basan principalmente en una principal herramienta de política: La regeneración urbana. Sin embargo, los actores han cambiado: El papel del Ministerio de Desarrollo y Vivienda ha

sido sustituido por la Administración de Vivienda Masiva (TOKI) y los municipios (Akbulut, Başlik, 2011). En los próximos capítulos vamos a estudiar este tema con más detalles.

4.5 La distribución geográfica de los barrios informales en los espacios urbanos turcos.

4.5.1 Dimensión del fenómeno espacial y demográficamente y la distribución geográfica:

Como muestran las figuras 4.11 y 4.12 y la tabla 4.4 la población urbana era estable a alrededor de 24% del total de la población de la república en 1923 hasta principios de la década de 1950, y aumentó al 44% y al 65% en 1980 y 2000, respectivamente, superando el 70% en 2010[23]. La triplicación de la población total de Turquía en tan sólo 50 años de 20,9 millones en 1950 a 73.700.000 en 2010 tenía un impacto profundo en la expansión urbana y en la creación de los asentamientos informales; por lo tanto de los 55 millones de residentes urbanos en el país cerca de 10 millones de personas viven en asentamientos informales/gecekondu (UN-Habitat, 2013; Munk, 2014; Uzun, Cete, Palancıoğlu, 2010).

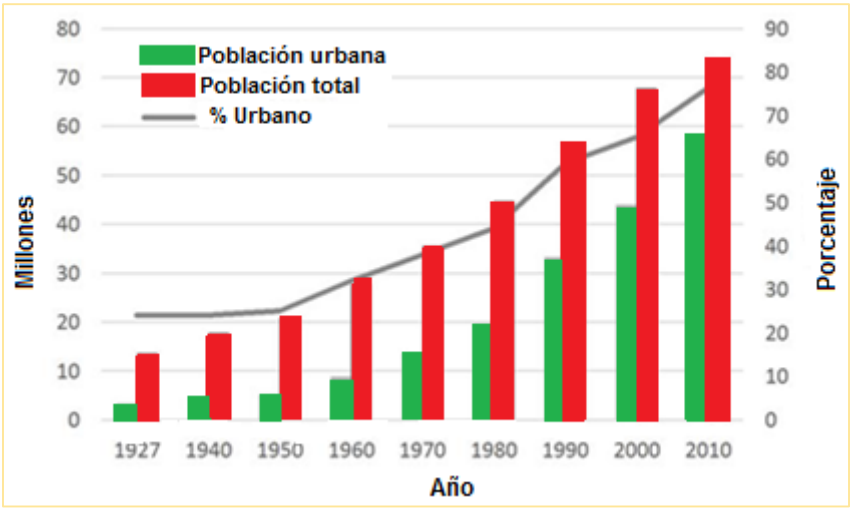


Figura 4.11. El Crecimiento de la población y la urbanización en Turquía, 1927-2010
Fuente: Munk, 2014.

Población urbana (000)						Nivel de la urbanización (%)				
País	1990	2000	2010	2020	2030	1990	2000	2010	2020	2030
Turquía	33,204	43,027	52,728	62,033	70,247	59.2	64.7	69.6	74.0	77.7

Tabla 4.4. Población urbana y la urbanización en Turquía, 1990-2030
Fuente: UN-Habitat, 2013.

[23] Esta cifra seguirá aumentando hasta el 74% y 77,7% en 2020 y 2030, respectivamente (UN-Habitat, 2013).

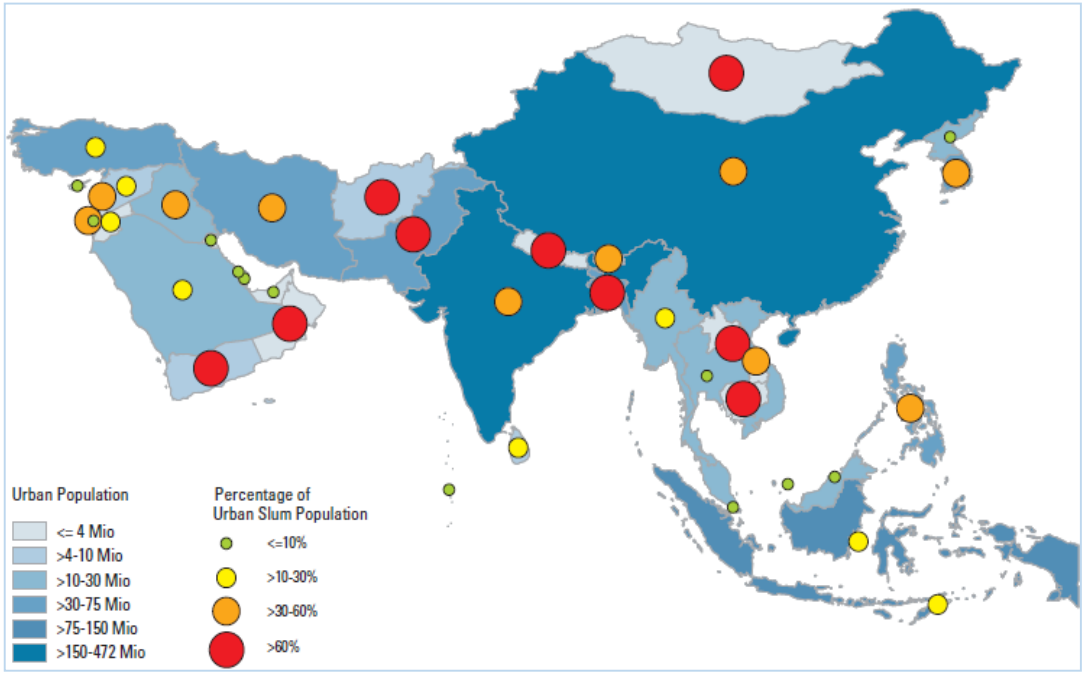


Figura 4.12. Proporción de población urbana y de barrios informales en Turquia en comparación con otros los países asiáticos, 2001
Fuente: (UN-HABITAT, 2006).

En este sentido Bugra (1998 citado en Munk, 2014) se refiere a algunos de los primeros estudios realizados por el Ministerio de Reconstrucción y asentamientos en la década de 1960 (indicados en la tabla 4.5 y figura 4.13), que declaró que el 45% de la población en Estambul vivía en asentamientos informales mientras que en Ankara era 59% e Izmir 33% en la primera mitad de la década 1960. En un estudio posterior (Gokce et al 1993; Bugra 1998 citado en Munk, 2014), esta cifra había subido al 70% en la década de 1980; en Ankara fue 55% y en Izmir 50% en 1980. Por otra parte, la tabla 4.6 y la figura 4.14 muestran el porcentaje alto (estimado) de viviendas gecekondus en las principales ciudades turcas en 1995. Es importante indicar que durante la década de 1970 el sector de la construcción formal, compuesta sólo un tercio de las viviendas construidas en Estambul, mientras que el mercado informal proporcionado los otros dos tercios[24] (Malusardi, Occhipinti, 2003; Tas, Lightfoot, 2005).

Ciudad	Número de viviendas gecekondu	Población de asentamientos gecekondu	Población total de la ciudad	Porcentaje de la población gecekondu
Adana	19,000	104,000	230,000	45%
Ankara	70,000	385,000	650,000	60%
Bursa	8,700	47,900	154,000	31%
Izmir	18,000	99,000	300,000	34%
Diyarbakir	1,400	7,700	80,000	10%
Estambul	120,000	660,000	1,500,000	45%

Tabla 4.5. Número grande de gecekondus en las ciudades principales en 1960
Fuente: Tas, Lightfoot, 2005.

[24] Como resultado, había dos tipos de desarrollos urbano en Estambul: El aumento de la densidad en las áreas centrales para los grupos de ingresos medios y altos, y la expansión urbana y de densidad más baja en su mayoría de asentamientos informales en la periferia para los bajos ingresos (Munk, 2014).

Figura 4.13. Población viviendo en gecekondus como porcentaje de la población de la ciudad en 1960
Fuente: Tas, Lightfoot, 2005.

Ciudad	Porcentaje de gecekondu en 1995 (estimado)
Estambul	50%
Ankara	60%
Izmir	50%
Gaziantep	50%
Sanliurfa	60%
Batman	70%

Tabla 4.6. El porcentaje alto (estimado) de viviendas gecekondus en ciudades turcas seleccionadas en 1995
Fuente: Tas, Lightfoot, 2005.

Figura 4.14. El porcentaje alto (estimado) de viviendas gecekondus en ciudades turcas seleccionadas en 1995
Fuente: Tas, Lightfoot, 2005.

Bajo las condiciones políticas de los años 1980, el número de viviendas Gecekondu y su población aumentaron significativamente; de acuerdo con la tabla 2.7 mientras que había 600.000 viviendas de Gecekondu y una población de 3.000.000 que viven en ellos, en 1970, estas cifras se convirtieron en 1.150.000 viviendas y una población de 5.750.000 en 1980 y 1.250.000 viviendas y 6.250.000 personas en 1983 (Seçkiner, 2009). En el año 2000, el censo de la población turca identificó 13.000.250 hogares en viviendas individuales. Las figuras

definitivas sobre el tamaño de las viviendas son difíciles de obtener debido al alto nivel de construcciones no autorizadas (unos 2 millones Gecekondu). El gobierno turco estima que aproximadamente el 38% de las necesidades de viviendas se encuentra con esta fuente de construcción sancionada oficialmente. Las estimaciones del rango del parque de vivienda urbana de 15 millones a 19,2 millones, de los cuales es posible que la mitad necesite de ser renovada (significando serias preocupaciones estructurales) y quizás una tercera parte están por debajo de los estándares mínimos y de mala calidad (Elliott, 2010; Mühürdaroglu, 2005; Ozer, Vardar, Ozer, 2007; Shihabuddin, Duyar-Kienast, 2001; Özler, 2000; Penpecioğlu, 2012).

Año	Tasa de urbanización %	Numero de ocupaciones ilegales
1955	22	500,000
1960	25	240,000
1965	30	430,000
1970	33	600,000
1980	45	1,150,000
1990	51	1,750,000
1995	55	2,000000
2002	62	2,200,000

Tabla 4.7. Tasa de urbanización y el número de ocupaciones ilegales en los últimos años en Turquía
Fuente: Uzun, Cete, Palancıoğlu, 2010.

Según los estudios de ONU-Hábitat (2006), Turquía está entre los países en la categoría de *"Estabilización"* (tabla 4.8 y 4.9): Empezando a poner el freno en las tasas de crecimiento de los barrios marginales, pero necesita para supervisar y asegurarse de que no vuelva a caer. El país parece haber hecho progresos bastante buenos en la provisión de servicios básicos para los pobres urbanos, que se refleja en baja a las tasas de crecimiento los barrios de tugurios casi estables en los últimos años. Sin embargo, aún tiene un gran número de personas que carecen de vivienda adecuada y servicios básicos. Sin embargo, Turquía está en el camino correcto, pero tiene bastante trabajo para llegar a la categoría de los países *"En la pista".* (Véase figura 2.5 en el capítulo 2).

Categoría Estabilizada						
Grupo de ingresos del Banco Mundial	País	Tasa de crecimiento anual de los barrios informales	% de barrios marginales 1990	% de barrios marginales 2005	Población de los BI 1990 (000)	Población de los BI 2005 (000)
Ingreso medio bajo	Turquía	0.0	23.3	16.3%	7,997	8,016

Tabla 4.8. La situación de Turquía con respecto a su categoría de desempeño para mejorar los barrios marginales
Fuente: UN-HABITAT, 2006.

Población de barrios informales (mil)						Porcentaje de la población urbana vivienda en barrios informales					
1990	1995	2000	2005	2010	2014	1990	1995	2000	2005	2010	2014

7,773	7,859	7.714	7.422	6.728	6.578	23,4	20,17	17,9	15,5	13,0	11,9

Tabla 4.9. Población de barrios informales, 1990-2014
Fuente: ONU-Hábitat, 2016.

- **En Estambul:** La segunda parte del siglo 20 fue caracterizada por la aparición de los asentamientos informales (Dubovyk, 2010); el número de gecekondu aumentó hasta llegar a 120,000 viviendas en 1960 (tabla 4.5) (Tas, Lightfoot, 2005). La mayoría de ellos apareció en tierras públicas normalmente no son adecuadas para la construcción convencional (es decir, áreas con pendientes pronunciadas, deslizamientos de tierra y áreas propensas a inundaciones). Se localizaron cerca de las carreteras, lugares de trabajo; y se carecen de servicios básicos e infraestructura. El periodo entre los 1960 y 1980 (figura 4.15 y 4.16): ha experimentado un crecimiento acelerado de los asentamientos informales. La tolerancia de las autoridades oficiales hacia los asentamientos informales emergentes llevó a la formación del mercado informal de tierras a principios de 1960. Las subdivisiones ilegales de tierras agrícolas se convirtieron en una de las principales fuentes de desarrollo informal de las tierras en las fronteras de las áreas suburbanas. Así como las áreas forestales y otros espacios abiertos. Las localizaciones preferidas para los nuevos asentamientos estaban a lo largo de las carreteras, cerca de las áreas industriales, y sitios no adecuados para construcción formal (áreas con pendientes fuertes, humedales, cuencas hidrográficas, etc.) (figuras 4.15 y 4.16). Sin embrago, esta expansión de la ciudad tuvo impactos negativos en el medio ambiente debido a la ocupación de las dichas áreas por los nuevos asentamientos y la contaminación producidos por la construcción informal.

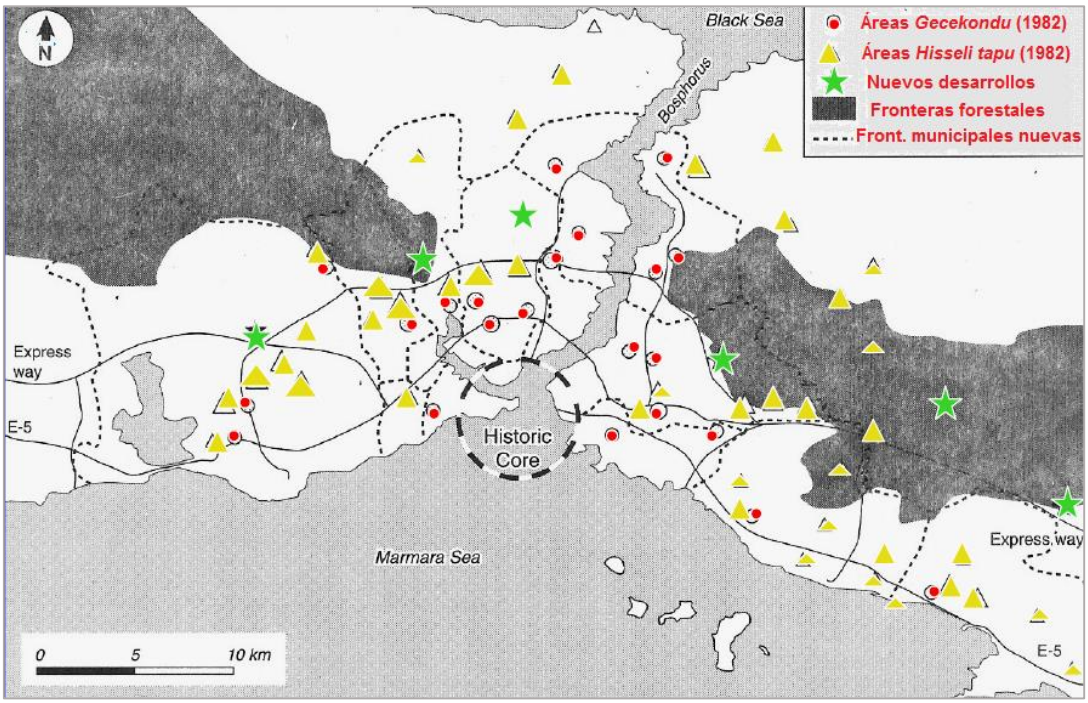


Figura 4.15. Los asentamientos informales en Estambul en 1982
Fuente: Yonder, 2006.

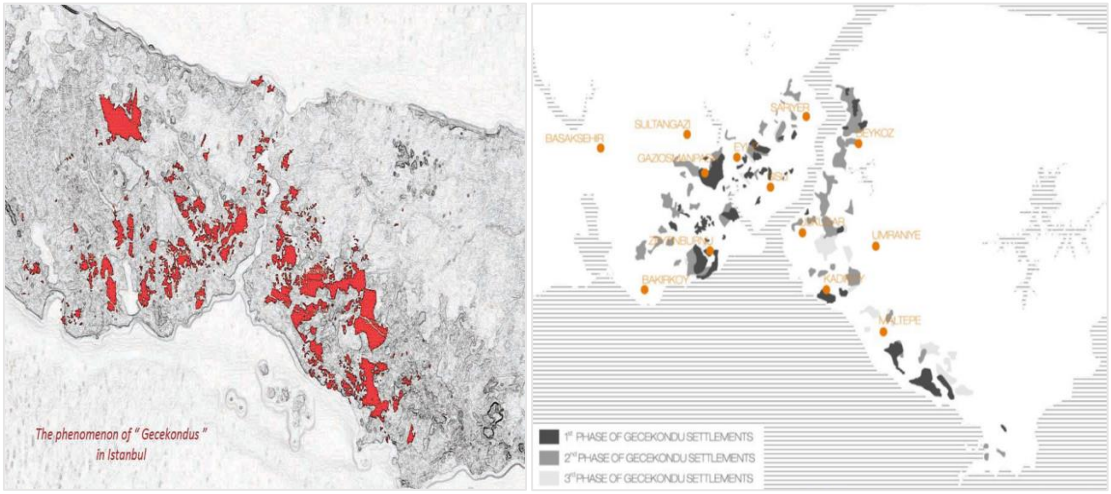


Figura 4.16. Asentamientos gecekondu en Estambul
Fuente: Ozenc, 2013; Rodriguez, Azenha, 2014.

La etapa actual se caracteriza por la disminución general del desarrollo de los IS[25], la legalización de los IS existentes[26], el desarrollo de infraestructuras, y aumentar la producción de viviendas formales[27]. La disminución en el desarrollo de los IS se explica por la restricción del control del gobierno, la reestructuración económica, y fortalecer el mercado de vivienda formal. Sin embargo, los nuevos asentamientos fueron empujados hacia las cuencas protegidas y áreas forestales incrementando la presión sobre los recursos ambientales de la ciudad. Finalmente, después del Terremoto Mermara en 1999, las autoridades gubernamentales dieron cuenta de la necesidad de poner en marcha la transformación urbana para reducir el riesgo de nuevas catástrofes, preservar las áreas protegidas y renovar los asentamientos gecekondu (Dubovyk, 2010; Mühürdaroglu, 2005; Ozer, Vardar, Ozer, 2007; Shihabuddin, Duyar-Kienast, 2001; Özler, 2000; Penpecioğlu, 2012).

[25] La nueva Ley Gecekondu fue aprobada en 1984 proporcionando sanciones para todas las partes involucradas en las subdivisiones informales. Las densidades de construcción dentro de los IS todavía se les permitían aumentar.

[26] Durante 1983 - 1992 el gobierno central emitió una serie de leyes nuevas (por ejemplo, 1983/2805, 1984/2981, 1986/3290, 1987/3366) proporcionando una serie de amnistías de desarrollo con el objetivo de legalizar los asentamientos informales.

[27] La Ley de Vivienda Masiva fue aprobada en 1984, según la cual los arreglos institucionales fueron hechos y el fondo de vivienda masiva fue creado para suministrar viviendas asequibles a las clases medias y bajas.

Parte III. Análisis de las experiencias de actualización de los gecekondus en Turquía y las experiencias de intervención en los espacios posguerra para extraer modelos que pueden aplicar en Siria.

Capítulo V. Enfoques y Políticas de Transformación Urbana en Turquia.

5.1 Enfoques y Políticas de Transformación Urbana en Turquia: Procesos de transformación de las áreas de gecekondu:

5.1.1 1950-1980: Procesos para prevenir la ocupación ilegal: Ley de Gecekondu núm. 775 de 1966 (El Modelo de Mejorar los Gecekondu y el Reasentamiento).

En este período, la aplicación de las actividades de planificación en Turquía fue apoyada bajo la autoridad de **los gobiernos centrales** (Figura 5.1 y Tabla 5.1) La Institución de Planificación Estatal fue establecida, y se incrementó la capacidad de acción del Ministerio de Trabajos Públicos y Vivienda. Sin embargo, en 1970, los municipios locales comenzaron a mostrar mayor sensibilidad a los problemas de la urbanización que los gobiernos centrales, y esto fue seguido por Nuevo Movimiento Municipal, que surgió entre 1973 y 1977 (Egercıoğlu, 2008).

A partir de la segunda mitad de la década de 1940, la resistencia del estado contra la urbanización no autorizada fue revelada a través de diferentes intentos para resolver este problema (Mühürdaroglu, 2005). Ley de Amnistía llamada "Estimulación para la Construcción", en 1948 fue una de esas actuaciones. En esta ley una amnistía para estas áreas durante un período determinado se había definido; **en dichas leyes, núm. 5218 y 5228, en 1948**, el gobierno abrió el camino para la legalización y la rehabilitación de los gecekondus existentes, y proporcionó tierras baratas para aquellos que no tuvieron la propiedad, tratando de impedir la construcción de viviendas gecekondu nuevas. También, los créditos adecuados se dieron a la gente que necesitaba dinero para construir una casa. Sin embargo, tales intentos de amnistía causaron una invasión creciente de tierras públicas (Poyraz, 2011; Seçkiner, 2009). En consecuencia, el Estado aprobó **la Ley núm. 5431 en 1949** que requirió la demolición del asentamiento informal (Munk, 2014) para prevenir la construcción de otros nuevos. Sin embargo, estas leyes no se habían implementado adecuadamente, debido a razones sociales, económicas y políticas; como muestra Demirtas (2009, citado en Munk, 2014), debido a la falta de recursos y mano de obra, estas leyes no podrían realizarse. Por lo tanto, el Estado tenía que aceptar los beneficios de viviendas ilegales como una alternativa viable a otras formas de provisión de vivienda a la luz de su propia incapacidad para ofrecer alternativas. Además, en tiempo de elecciones la tasa de crecimiento de los barrios informales aumentó como los políticos prepararon el camino para nuevas construcciones ilegales por la legalización de los barrios antiguos y por proporcionar utilidades para ellos con el fin de obtener los votos (Korkmaz, 2013; Munk, 2014; Dubovyk, 2010).

Una de las leyes más importantes de ese período es la **Ley de Municipio núm. 327**, que se puso en vigor en 1963. Fue seguida por la **Ley de Propiedad de Piso** que fue aceptada en 1965 y que apoyó la ampliación de los derechos de propiedad relacionados con unidades de construcciones individuales. Esta Ley dio paso - con el mecanismo del mercado para la demolición de edificios de apartamentos de tamaño-pequeño por los productores de vivienda con un capital pequeño, y la construcción de **edificios de apartamentos de multipisos.** Paralelamente a estos desarrollos, **los asentamientos ilegales fueron legalizados con la Ley de Áreas de Los ocupantes ilegales numerada 775 en 1966** (Egercıoğlu, 2008). La que puede ser considerada como una iniciativa política significativa dirigiéndose directamente a los ocupantes ilegales y expresando la necesidad para categorizar los asentamientos de Gecekondu y propuso la asignación de estas áreas para el uso común en -"zonas de eliminación (gecekondu inhabitables)"-, la actualización de las viviendas - en "zonas de mejora (gecekondu habitables)"-, o la construcción de viviendas para grupos de bajos ingresos en -"zonas de prevención"[28]- (Mühürdaroglu, 2005; Munk, 2014; Dubovyk, 2010). Se prevé que el **plan de mejora** se pondría en vigor en orden para prevenir asentamientos ilegales. Un plan de mejora convierte un área ilegal de asentamiento en uno legal y asegura las personas viviendo allí. Con la Ley de Áreas de Los ocupantes ilegales, los cuales fueron transformados en un área legal en forma de macro. De esta manera, por trayendo servicios de infraestructura a los distritos ilegales, los ocupantes ilegales se transformaron a áreas organizadas, baja densidad de población y áreas verdes de asentamientos con infraestructura. Esto puede ser definido como la primera aplicación de **actualización** realizada a nivel de las áreas ilegales. Sin embargo, después de 1970, el sector de la construcción se enfrentó a un cuello de botella económico, y las ciudades fueron sufrieron diversos procesos de transformación de ocupantes ilegales. Como resultado de estos procesos, surgieron tres tipos diferentes de áreas de transformación de ocupantes ilegales (Egercıoğlu, 2008; Köroğlu, Ercoşkun, 2006; Colakoglu, 2004);

(1) El primer tipo incluye los primeros suburbios de ocupantes ilegales que se convirtieron en áreas de transición y deterioro dentro de los centros de las ciudades. Los ocupantes ilegales cuyos propietarios son los accionistas fueron dados por sus primeros propietarios para los nuevos inmigrantes como inquilinos.

(2) El segundo tipo de transformación se produjo en las áreas de asentamientos de la periferia urbana. Las personas que viven en esas áreas de ocupantes ilegales dependían de sus propios recursos financieros limitados y trasladaron sus viviendas a edificios de apartamentos de varios pisos por su cuenta.

(3) Este proceso de desarrollo se formó como resultado de la demanda para vivienda por los grupos de nivel medio y superior en el borde de las ciudades crecientes, así como el reemplazo de los asentamientos de ocupantes ilegales disponibles a través del pago y moverlos a otras partes de la ciudad y el desarrollo de estas áreas de asentamientos por empresas grandes de construcción. Este tipo de proceso de transformación de ocupantes ilegales se puede definir como **la renovación urbana** realizada por el sector privado (Egercıoğlu, 2008; Poyraz, 2011).

[28] Según Dubovyk, (2010) dentro de estas áreas la construcción nueva no fue permitida y se demolieron las casas ya existían. Como una compensación por las propiedades expropiadas parcelas pequeñas de tierra fueron proporcionadas para los habitantes de los gecekondu. Sin embargo, la ley no fue capaz para prevenir el desarrollo de gecekondu.

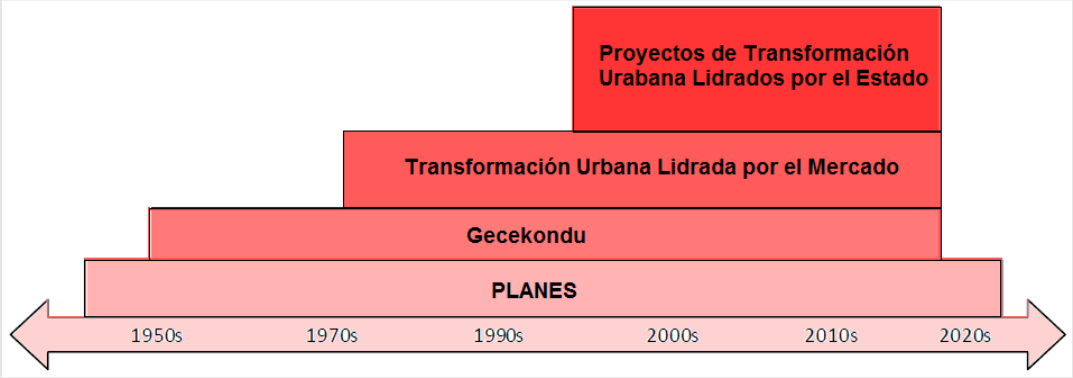


Figura 5.1. Línea de tiempo para ilustrar procesos básicos de trasformación urbana dirigidos por el estado y los dirigidos el mercado
Fuente: Poyraz, 2011.

Variables de transformación		1950 – 1980	1980 – 2000	Después de 2000
Socio-económico	Formas de suministro de viviendas	La producción de vivienda Individual, construir-vender y la vivienda de ocupantes ilegales y tipo apartamento; Producción a través de cooperativas en número limitado;	Construcciones licenciados y sin licencia (ocupantes ilegales, ocupantes ilegales organizados, la producción de apartamento tipo construir-vender, vivienda masiva), Aumento en el número de la estructura de propiedad compartida con el título de propiedad.	Un exceso en el suministro de vivienda, cooperativos de vivienda colectiva Municipales, sitios de vivienda de lujo construido por el sector privado, Propiedad plena en apartamentos de baja calidad o alquiler, Casas históricas en centros de las ciudades, Viviendas de desastre y viviendas marca-nueva construidas con préstamos del Estado en las áreas que tienen riesgo de terremoto.
Gobierno / aplicación	Distribución de autoridad	Establecimiento del Departamento de Planificación del Estado, Fortalecimiento de la Capacidad del Ministerio de Obras Públicas y Vivienda, Movimiento Nuevo del Municipio	Dar la autoridad de planificación a los ciudades municipales locales, continuación de la comprensión gubernamental de arriba-abajo en los municipios locales, Introducción del principio de participación en el ámbito del Programa de la Agenda Local 21.	Extender de las autoridades de los Municipios Mayores, Participación de otros actores en la formulación de políticas.
	Aplicaciones de planificación	Modelo de desarrollo planificado central, Enfoque de planificación integral.	Los planes maestros que sugieren forma macro, guiando el desarrollo urbano y la centralización del desarrollo y los planes de aplicaciones, Aplicaciones de los proyectos de transformación en localizaciones establecidas/asentadas (renovación, mejora, rehabilitación).	La planificación estratégica, las estrategias de transformación en el liderazgo de municipio en aplicación general, y participativa con la iniciación de otros actores.

	Políticas y disposiciones legales	La Ley del Municipio numerada 327 (1963), La Ley de los Ocupantes Ilegales numerada 775 (1966), La Ley de la Oficina de Tierra numerada 1164 (1969), La Ley de Mejora numerada 6785 (1972), la Ley de Propiedad Plena (1965).	La Ley del Mayor Municipio numerada 3030 (1984), La Ley de Vivienda Masa numerada 2985 (1984), La Ley de Mejora numerada 3194 (1985), la Ley de Exención numerada 2805 (1983), la Ley de Exención numerada 2981 (1984), la Ley de Conservación de Bienes Culturales y Naturales numerada 2863 (1983), la Ley de Medio Ambiente numerada 2872 (1983), La Ley del Bósforo numerada 2960 (1983), La Ley de Parques Naturales numerada 2873 (1983).	La Ley del Municipio Mayor numerada 5216 (2004), La Ley de la Transformación Urbana (2005).
Físico	Macro- forma urbana	Construcción en las tierras vacías en las ciudades: formación de la "gran ciudad industrial".	Centralización (aumento en el número de distritos centrales de negocios); Extender hacia las partes exteriores del centro a lo largo de las líneas principales de transporte y carreteras de circunvalación.	El crecimiento de la ciudad metropolitana en piezas enormes, Transformación de áreas interiores de las ciudades.
	Vivienda	Desarrollos de los ocupantes ilegales y apartamentos	Viviendas situadas en los centros antiguos de las ciudades (inquilinos con bajos ingresos), las áreas de ocupantes ilegales cambiando y transformando, la legalización de las viviendas construidas ilegalmente, Áreas de viviendas permitidas e ilegales en el interior de la ciudad.	Los ocupantes ilegales, áreas deteriores, apartamentos no saludables (bajos ingresos), Áreas de apartamentos mejorados (ingresos medios), Sub-ciudades, sitios, áreas de vivienda histórica preservada (ingresos altos y medios).
	Centro	Desarrollo de las actividades productivas de pequeño tamaño en los centros urbanos por dañando su entorno, Aumento de comercio mayorista y minorista, Desarrollo de nuevos centros de negocios.	Unidades de producción de tamaño pequeño que existen en los centros de ciudades y ciudades históricas y el aumento de su número, La preservación parcial y el fortalecimiento de los edificios histórico, Continuación del desarrollo de los centros de negocios mediante la transformación de las áreas de crecimiento de las ciudades.	Acceso fácil y la formación de nuevos centros de finanzas bajo el efecto de las nuevas tecnologías de la comunicación, alta densidad en los centros comerciales existentes, Aumento del número de centros comerciales y su localización en las entradas y cruces de la ciudad, Localización de las empresas basadas en el turismo en los centros históricos.

Tabla 5.1. Transformación y características históricas más importantes de las variables del cambio
Fuente: Egercioğlu, 2008.

5.1.2 1980-2000: Formalización (legalización) de los asentamientos gecekondus: Las Leyes de Amnistías núm. 2805/1983, 2981/1984, 3290/1986, 3366/1987 (El Modelo de Construir- Vender y el Modelo de Plan de Mejora y reajuste de la tierra (LR)).

Por un lado, la legalización de los asentamientos ilegales antes de 1980 y se está convirtiendo en un medio de comercio preparando el camino para la producción organizada de ocupantes ilegales en este periodo durante el cual la propiedad de casas mostró un aumento tanto a través de las inversiones individuales y a través de organizaciones ilegales (Tabla. 5.1 y Figura 5.1). Esto también llevó a construcciones certificadas y no certificadas. Por lo tanto, construcciones sin permiso empezaron a aumentar no sólo en las áreas de ocupantes ilegales, sino también en las regiones dentro del centro de la ciudad donde los apartamentos eran comunes. En este período, la producción de viviendas por medio del modelo de construir-vender se convirtió en muy común. La transformación de los ocupantes ilegales dentro de apartamentos de cuatro o cinco pisos también llevó a un una extensión en la estructura de **título de propiedad compartida o (*tapu hisseli*) y la propiedad.**

Por otro lado, diversas aplicaciones de vivienda colectiva en las ciudades metropolitanas en 1980 se convirtieron en muy común;

- El primero de ellos es las organizaciones en forma de cooperativas y sindicatos mayores cooperativos.
- El segundo es la producción de viviendas por TOKI mediante el uso de los fondos para la vivienda. La tercera es las áreas de viviendas colectivas formadas por la cooperación de los municipios locales y TOKI.
- El cuarto es el proyecto de vivienda colectiva realizada por los empresarios privados grandes y Banco Turco Emlak.

Sin embargo, mientras que las tres primeras aplicaciones destinadas a suministrar vivienda a los grupos de bajos y medianos de ingresos, la última se centró en los grupos de altos ingresos.

Después de 1980, tres arreglos legales importantes que determinaron los procesos de transformación urbana fueron introducidos. La primera fue la **Ley de Municipio Metropolitano núm. 3030**, que fue aceptada en 1984, y la segunda fue **la Ley de Desarrollo núm. 3194,** que fue aprobada en el año 1985, fue un punto de cambio para el sistema de planificación, como se pasó los derechos de planificación del gobierno central a las locales. Con estas leyes las autoridades fueron tomadas por los municipios que estaban empoderados para preparar y aprobar los planes de desarrollo. Como resultado de esto, casi en todas las ciudades grandes, se iniciaron trabajos de planificación y desarrollo extendidos. En el contexto de estas aplicaciones, aparecieron diversos planes: de la restauración del tejido histórico de la ciudad a la transformación de las áreas de ocupantes ilegales en áreas urbanas saludables. El tercer reglamento que influyó en la transformación urbana tiene que ver con **las aplicaciones de expropiación**.

Además de estos tres reglamentos, algunos otros que influyeron en la transformación en campos especiales, como la vivienda y los ocupantes ilegales, se pusieron en vigor. El más importante de éstos con respecto a la transformación fue la **Ley de Vivienda Masiva núm. 2985, que se puso en vigor en 1984:** Con la aprobación de esta ley, medios financieros nuevos fueron provistos para el sector de la vivienda y la Administración de Desarrollo de Vivienda fue fundada como un nuevo organismo público en el sector de la vivienda; y como resultado, la forma de suministro de vivienda colectiva fue establecida en una organización pública central, que prevé la realización de proyectos de vivienda masiva con el fin de satisfacer la necesidad de vivienda, sobre todo para las clases medias y bajas, la transformación de los asentamientos ilegales en el marco dentro de un plan de acción, y la rehabilitación de stock de viviendas históricas.

Durante 1983-1992 el gobierno central emitió una serie de leyes nuevas proporcionando una serie de amnistías de desarrollo con el objetivo de legalizar los asentamientos informales:

(1) La primera la **Ley de Exención núm. 2805, se promulgó en 1983.** Esta ley prevé la legalización no sólo para los ocupantes ilegales, sino también para cualquier tipo de desarrollo ilegal. Sin embargo, no tuvo la posibilidad de aplicación.

(2) La segunda fue la **Ley de Exención de Construcción núm. 2981, que fue aprobada en 1984** e introdujo dar un certificado de asignación de título de propiedad a los ocupantes ilegales y hacer un plan de redesarrollo, permitiendo la transformación de gecekondu en bloques de apartamentos. Esta ley incluye todas las construcciones sin licencia, mientras que sus bases se completaron.

(3) La tercera **Ley de Exención de Construcción fue el numerada 3290 y pasó en 1986.** En comparación con el anterior, su ámbito de aplicación se ha extendido más y comprendía todos los edificios construidos ilegalmente que estaban siendo usados para fines de vivienda y no-vivienda. Todos los edificios que se habían construido a finales de 1986 se consideran dentro del ámbito de la ley. El derecho de construir edificios de apartamentos de cuatro plantas en las áreas de ocupantes ilegales también fue dado (a= 12,50) y fueron abiertos al mercado por planes de mejora y desarrollo[29].

(4) Por su parte, en 1987, la **Ley Número 3366** amplió el área del plan de mejora. Las áreas vacías que fueron expuestas al peligro de convertirse en ocupantes ilegales fueron dadas el permiso de planificación. Dicho Ley también comprendía los edificios construidos ilegalmente pertenecientes al ejército y los cambió a lugares que poseen un plan de desarrollo. De esta manera, la venta directa de tierras de ocupantes ilegales con permiso de construcción fue posible.

(5) Por último, en 1988, todas las limitaciones que fueron traídas con la primera Ley de Áreas de ocupantes ilegales núm. 775 y la **Ley núm. 3194[30]** se cambiaron, y como resultado, todas las construcciones ilegales fueron incluidas en el ámbito de la exención, y la transformación se dejó a las condiciones del mercado. En este contexto, esta serie de leyes dirigidas para la solución de los problemas de propiedad en los asentamientos ilegales/gecekondus y transformarlos en stock de viviendas legales en forma de edificios de apartamentos. La transformación se realizó por la legalización de edificios construidos ilegalmente, haciéndolos áreas de desarrollo basado en un plan, aumentando el número de plantas o pisos, ampliando el ámbito de la transformación en una forma así como para cubrir las áreas fuera del área de la vivienda, y, finalmente, por abriendo las tierras vacías para la construcción como se va a explicar detalladamente en el siguiente párrafo.

[29] Por lo tanto, la transformación del tejido urbano se ha dirigido principalmente por las fuerzas del mercado (Mühürdaroglu, 2005). En el modelo de PTU, el área relacionada se maneja con un enfoque holístico en lugar de la escala de parcela. Por el contrario, en el modelo de plan de mejora las parcelas de Gecekondu se reorganizan de acuerdo con el plan de mejora de las condiciones de mercado. Estos planes ofrecen patrón nuevo de parcela para la construcción de bloques de apartamentos, en los que los propietarios Gecekondu se convierten en accionistas (Ozer, Vardar, Ozer, 2007).

[30] Aydan Sat (2007 citado en Seçkiner, 2009) evaluó los objetivos de las leyes de amnistía, y ella denotaba que eran la preservación, mejora y demolición de casas ilegales en 1983, conservación y mejora de casas ilegales en 1984, y agrandamiento del concepto de vivienda ilegal en 1986. Cuando algunas deficiencias ocurrieron en la práctica, las soluciones nuevas se han propuesto a través de la ley en 1988. En esta ley, los habitantes Gecekondu podrían tener algunos derechos de desarrollo. Así, cada ley de amnistía provocó otra ley de amnistía en un ámbito más amplio (Seçkiner, 2009).

En este período, es posible clasificar tanto las transformaciones en tres categorías generales según la forma de interferencia. *1. Redesarrollo, 2. Mejora, 3. Preservación;*

i. La primera categoría incluye la transformación que demuele los edificios antiguos y luego los reconstruye. Esto puede ser llamado como redesarrollo urbano. *El Plan de Desarrollo de Medio Ambiente (Haliç) de Golden Horn en Estambul* se puede dar como un ejemplo de proyecto para renovación urbana. Esta es la forma más radical de transformación. Sin embargo, este tipo de transformación puede ser visto como una solución para aumentar la calidad de vida y la rentabilidad, por dando a una región – cuyo valor y calidad disminuyeron y que es riesgosa para el establecimiento - derechos nuevos de desarrollo.

ii. La segunda categoría incluye la transformación que se centra en la mejora de la calidad física, social y económica disponible en lugar de derribar los edificios antiguos y renovarlos. De los tipos de transformación que tienen como objetivo la preservación de la estructura disponible, la actualización, la regeneración urbana y la planificación de mejora son los más llamativos. La actualización se puede definir como la conversión de un área cuya infraestructura no es satisfactoria en una satisfactoria con inversiones limitadas. La regeneración urbana se puede definir como la regeneración de un área con respecto a las actividades sociales y económicas, así como la rehabilitación física del área y la legalización también.

Por otra parte, la mejora, si un área no está legalizada para el desarrollo, se refiere a proporcionar seguridad para los habitantes, por dándoles el derecho de la construcción en un proceso participativo y por legalizarla. Durante el período posterior a 1980 basado en la Ley número 2981, los planes de mejora que trajeron la densidad a un área de asentamiento eran comúnmente usados. Los planes dirigieron a transformar los asentamientos ilegales a stock de viviendas organizadas y legales tipo de apartamentos. Los municipios locales participaron con el sector privado y trataron de aplicar planes de mejora en las áreas de ocupantes ilegales situadas en regiones topográficas específicas cerca de los centros de las ciudades principales.

En este contexto, los planes de mejora y desarrollo se convirtieron en herramientas de implementación importantes para la transformación de las áreas gecekondu. Después de la década de 1980, el Municipio Metropolitano de Ankara preparó e implementó varios "proyectos de transformación de gecekondu". Hoy en día, aunque el proceso de preparación de los planes de mejora se ha terminado para casi todas las áreas gecekondu en Ankara (Tabla 5.2), la implementación de proyectos de transformación es limitada.

Distritos de Ankara	Total área gecekondu (ha)	Áreas de plan de mejora (ha)	Porcentaje de planes de mejora (%)
Altındağ	3034	850	28
Çankaya	2171	1385	64
Etimesgut	368	368	100
Keçiören	1970	1785	91
Mamak	4147	4147	100
Sincan	9	9	100
Y.mahalle	957	957	100
Total	12656	9686	76,5

Tabla 5.2. Total áreas de gecekondu y planes de mejora por distritos en Ankara
Fuente: Köroğlu, Ercoşkun, 2006.

Las razones de la implementación limitada de proyectos de transformación están relacionadas con las características de las áreas de gecekondu y su ubicación en Ankara[31]. Las áreas gecekondu en Ankara están aglomeradas en siete distritos. En Keçiören y Sincan, solo se utilizan los "planes de mejora y desarrollo" para transformar las áreas gecekondu. Por otro lado, en Altındağ, Çankaya, Etimesgut, Mamak y Yenimahalle, se producen proyectos adicionales de transformación urbana a la luz de los "planes de mejora y desarrollo" previamente preparados (Figura 5.2).

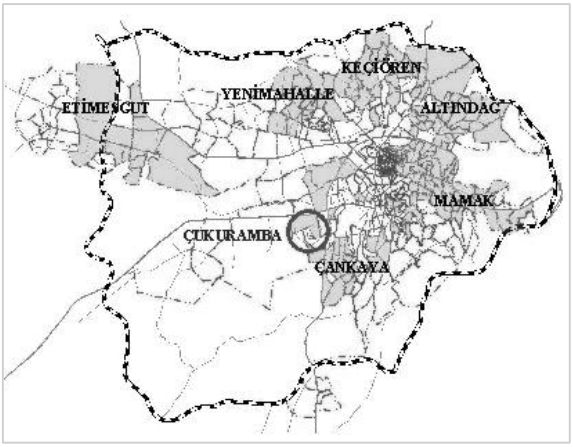


Figura 5.2. Implementación de Planes en Ankara
Fuente: Köroğlu, Ercoşkun, 2006.

Sobre todo, los barrios gecekondu ubicados cerca del centro de la ciudad se han transformado fácilmente debido a sus altos valores. Los proyectos de transformación en el distrito de Çankaya se han implementado debido a la posición central del área, los altos valores de la tierra y sus valores ambientales, como los proyectos del valle de Dikmen y del valle de Portakal Çiçeği[32]. Por otro lado, las áreas de gecekondu en posiciones periféricas en la ciudad no podrían transformarse tan fácilmente como las ubicadas en áreas centrales. Por ejemplo, en Yenimahalle, el plan de mejora del área de gecekondu Şentepe se produjo en 1985. Sin embargo, aunque existen planes de desarrollo y mejora, estas áreas no se pueden transformar debido a los bajos precios de renta y a su posición periférica en la ciudad (Figura 5.2). Hoy en día, a diferencia de otros distritos, el proceso de transformación de las áreas gecekondu continúa en el distrito de Çankaya a través de proyectos espaciales o implementación de planes.

[31] Según estos planes la ubicación de las parcelas gecekondu es importante para la transformación. Se pueden definir tres tipos diferentes de procesos de transformación. El primero es la transformación de las áreas mejor ubicadas y con el tamaño adecuado con la renta máxima. Estas áreas han sido desarrolladas por grandes firmas de construcción. El segundo es la transformación de las áreas cercanas a ejes importantes de transporte y/o en la periferia de áreas residenciales de prestigio, que en su mayoría son construidas por empresas de escala pequeña o constructores de construcción y venta. La última sección son aquellas áreas ubicadas en la periferia y cerca de sitios industriales, donde la transformación urbana no pudo ser realizada porque no existe un potencial para atraer el interés de los constructores. Por el tiempo, este tipo de áreas envejecen y se convierten en las áreas más ocupadas de la ciudad (Köroğlu, Ercoşkun, 2006; Mahmud, Duyar-Kienast, 2001).

[32] Los proyectos de redesarrollo, como el Proyecto de Transformación de Ocupantes Ilegales de Valle de Dikmen y el Proyecto Valle de Portakal Çiçeği en Ankara introdujeron por primera vez el enfoque de participación con titulares de derechos en el proceso de toma de decisiones en la planificación e implementación (Egercioğlu, 2008), como se va a mencionar con detalles en el siguiente capítulo.

iii. El tercer tipo de transformación es la preservación de una zona histórica y la realización de institucionalización por dar a un área una nueva función o por el cambio de la sociedad que vive en ella. Esta transformación se realiza en dos maneras: en primer lugar, un lugar histórico puede ser dado una nueva función. Apertura de las tiendas de alimentación y tiendas de recuerdos dentro del Castillo de Ankara puede ser un buen ejemplo para este tipo. La otra manera de preservación de un área histórica es cambiar la sociedad que vive allí. Esto va más allá de la preservación física y trae condiciones económicas de vida con ella. La transformación de Cihangir, Estambul en un área de vivienda acomodada por el nivel superior y los jóvenes recién-casados puede ser un ejemplo llamativo de este tipo.

En realidad, en la mitad de la década de 1990 Şenyapılı citado en Poyraz (2011) descrito cuatro canales principales para el proceso de la integración del desarrollo de gecekondu en el mercado de la vivienda:

a) La primera de ellas, los intentos individuales de las empresas de construcción grandes para construir edificios de apartamentos en algunas parcelas atractivas de las áreas gecekondu en el interior de la ciudad, casi paran. En cambio, invirtieron en cooperativas grandes de construcción o proyectos de vivienda masiva.

b) Otra canal de desarrollo de la tierra era la subdivisión por título compartido. De esta manera, se registraron formas ilegales de apropiación de la tierra en el desarrollo de gecekondu y formalizadas en cierta medida. A pesar de que la subdivisión de la tierra y la construcción de las casas eran ilegales, las compras autorizadas por notario dieron algún tipo de seguridad.

c) La tercera canal que fue aplicada especialmente en los asentamientos más antiguos fue la transformación de los asentamientos Gecekondu en áreas regulares casa-apartamento -así llamado método de "construir-y-vender"- fue previsto por los contratistas con una inversión pequeña de capital en esas áreas mediante la construcción de acuerdo con los códigos nuevos.

d) Por último, en los barrios, que no eran atractivos para los contratistas, las familias construyeron una casa de apartamentos para su propio uso. En este caso estaban involucrados en el proceso de construcción (Egercioğlu, 2008; Poyraz, 2011; Penpecioğlu, 2012; Mahmud, Duyar-Kienast, 2001; Seçkiner, 2009; Mühürdaroglu, 2005; Ozer, Vardar, Ozer, 2007; Akbulut, Başlik, 2011; Köroğlu, Ercoşkun, 2006; Sakarya, 2010; Colakoglu, 2004; Korkmaz, 2013; Yildirim, 2009; Dubovyk, 2010).

Formalización de los asentamientos gecekondu: Las Leyes de Exención núm. 2805/1983, 2981/1984, 3290/1986, 3366/1987:

Después de la dedica 1980 las autoridades públicas intentaban tratar el fenómeno mediante la legalización de los gecekondus existentes por un grupo de leyes de exención.

- **La Ley de Exención núm. 2981, que fue aprobada en 1984:**

a. Se ha aplicado en todos los slums y gecekondus construidos en tierras públicas antes de que la ley se introdujera. Si el ocupante ilegal, su mujer/marido y sus hijos tienen bienes raíces en el mismo municipio la

	ley no se aplica para esa persona. Una solicitud se hace al municipio o a la gobernación correspondiente y a un topógrafo privado certificado por los dueños, constructores o gestores de edificio (Figura 5.2).
b.	Los topógrafos privados certificados evalúan y preparan los documentos requeridos para slums/gecekondus, y los envían a las instituciones relevantes, incluidas el municipio, la tesorería, la provincia y la administración de fundaciones que son responsables de la finalización de los procedimientos en los próximos tres meses. El municipio o gobernación determinan los propietarios quien no aplicó para la legalización.
c.	El procedimiento de legalización se lleva a cabo utilizando tres métodos diferentes en función de la situación de la tenencia de la tierra: (a) Slum[33], (b) gecekondus construidos en tierras poseídas por el gobierno, y (c) gecekondus construidos en los terrenos poseídos por terceras partes.
d.	Hay dos opciones para aplicar para slum dependiendo si hay que preservarlo o mejorarlo: 1. En la primera opción slum se preserva como es y un permiso de construcción o certificado de ocupación se da después del pago de los derechos requeridos junto con la aplicación. 2. En la segunda opción el permiso de construcción o certificado de ocupación se da después de la mejora de slum.
e.	El mismo procedimiento se aplica para los gecekondus construidos en tierras de propiedad del gobierno, con la excepción del pago del valor de la tierra por los ocupantes a la institución relevante. El pago se hace en 4 años con 12 cuotas iguales, y esto es válido solo si la tierra ocupada es menos de 400 m2 para cada gecekondu.
f.	Cuando los gecekondus son construidos en terrenos privados, el procedimiento se lleva a cabo dependiendo del acuerdo o conflicto entre el propietario y el ocupante ilegal. En el caso de un acuerdo, una solicitud/aplicación se hace al municipio o gobernación por ambas partes con el fin de determinar el valor de la tierra y transferir la propiedad.
g.	Si el propietario de la tierra y el ocupante ilegal disputan sobre el valor de la tierra, este valor se determina por la justicia y la propiedad está transferida.
h.	Después de la determinación de los derechos, los documentos de asignación de títulos se dan a los ocupantes ilegales. Estos documentos no son títulos legalmente vinculantes, pero proporcionan seguridad para unos futuros. Ellos no son aceptados como documentos de propiedad y se utilizan sólo como un signo de la tenencia de la tierra.
i.	Registrar la tierra es un requisito para transformar documentos de asignación de títulos a títulos legalmente vinculantes (seguros).
j.	Preparar los planes de mejora y formar las parcelas de desarrollo son prerrequisitos antes de que esto pueda suceder. Por lo tanto, los planes de mejora definiendo los permisos de construcción de áreas slum son preparados por el municipio correspondiente.
k.	Los Requisitos del Código de Construcción núm. 3194 de 1985 no se tienen en consideración en la preparación de los planes de mejora, y la altura máxima de los edificios no puede exceder a los 12,5 m (cuatro pisos) en el plan.
l.	Los proyectos de reajuste de tierras se aplican de acuerdo con la ley de amnistía como vamos a explicar en el próximo párrafo.
m.	Los proyectos finales luego se envían a los catastrales relevantes y las oficinas de registro de tierra para el control técnico y registro. Por último, los documentos de asignación de título se cambian para títulos seguros y se dan a los propietarios de slum y ocupantes (Uzun, Çete, Mustafa Palancıoğlu, 2010; Uzun, Colak, 2007; Çakir, 2011; Korkmaz, 2013).

[33] Tierras privadas poseídas por el constructor de slum.

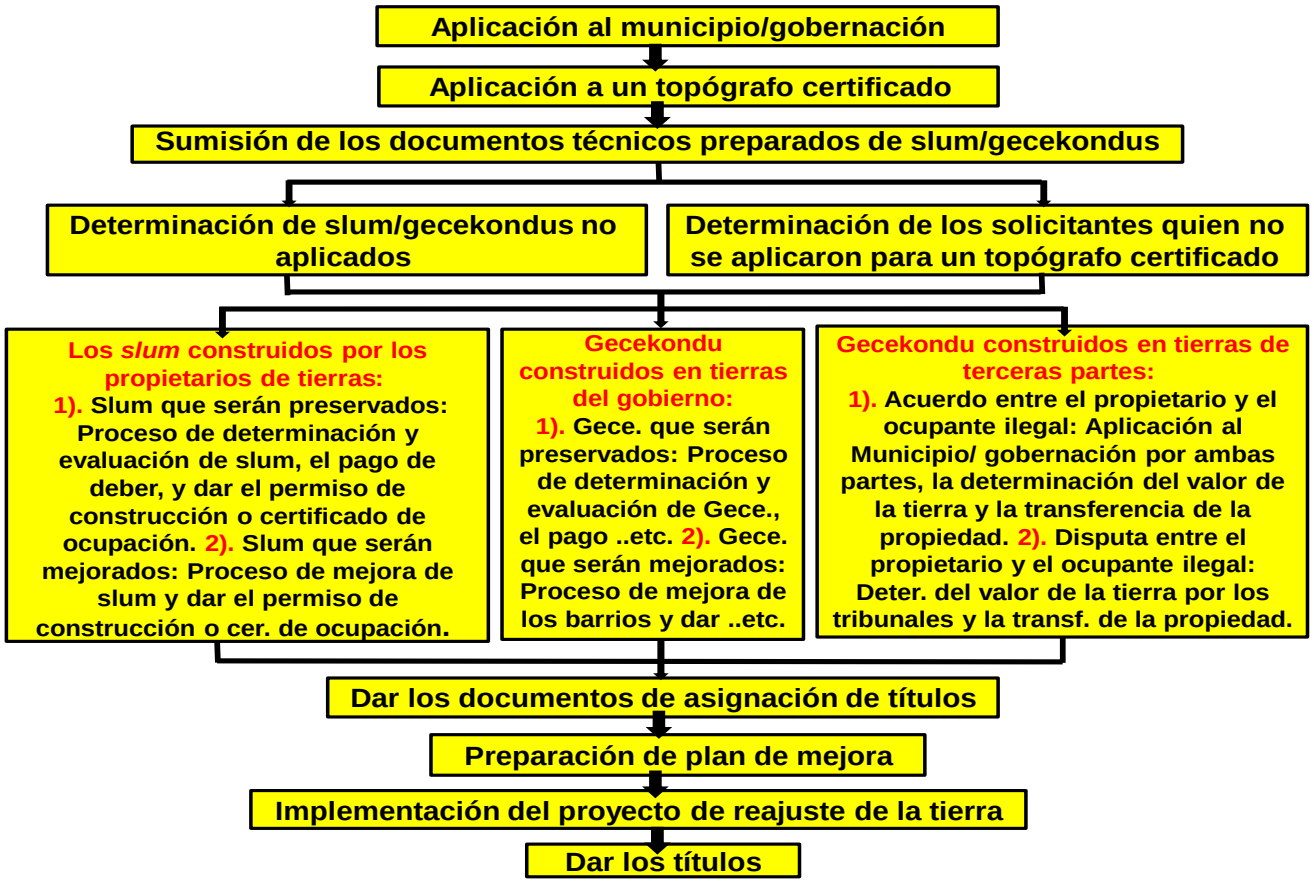


Figura 5.2. El procedimiento de legalización de los asentamientos ilegales/ gecekondu en Turquía
Fuente: Uzun, Çete, Palancıoğlu, 2010; Çakir, 2011; Korkmaz, 2013.

- **La formalización de los asentamientos gecekondu a través del proceso de reajuste de la tierra (LR):**

a.	De acuerdo con el artículo 10 - c de las leyes de amnistía núm. 2981/3290/3366 en 1984, 1986 y 1987 respectivamente, en primer lugar, *"documento de asignación de título"* fue dado a cada residente de slum que cumple con los requisitos legales de acuerdo con plan de parcela de área de asentamiento informal (Figura. 5.3) por las autoridades locales, y luego, después de la preparación del mapa de subdivisión (Figura. 5.4) con la implementación del plan de mejora (Figura. 5.5) usando el método de reajuste de la tierra, (LR), "titulo" fue dado a cada slum por la agencia gubernamental. En consecuencia, títulos de seguridad fueron previstos para los habitantes de slum.
b.	Plan de mejora (Figura 5.5) se prepara por el municipio. De acuerdo con esta ley, el plan de mejora es un tipo de plan de desarrollo que se basa a escala grande (1:1000) de mapas topográficos y define los permisos de construcción para mejorar la calidad de las áreas edificadas por demarcando y teniendo en cuenta la situación actual.
c.	El método LR se aplica de conformidad con el artículo 10- c de la ley. Brevemente, reajuste de tierra (LR) se puede identificar como una técnica para la gestión del desarrollo planificado de la tierra, mediante el cual un organismo gubernamental consolida un grupo seleccionado de parcelas de tierra y luego diseñalas, preparalas con servicios, y subdivídelas en diseño (plan) de calles, espacios abiertos y parcelas edificables preparadas con servicios, y la distribución de las parcelas restantes vuelve a los propietarios de tierras para desarrollarlas o venderlas para el desarrollo (de acuerdo con el tamaño de parcela y tasa de contribución).
d.	Los proyectos LR se anuncian para un período de un mes tras la aprobación del comité municipal o comité provincial. Luego, el proyecto final se envía a una oficina catastral para el control técnico

	y una oficina de registro de la propiedad para registrar respectivamente. Así, el documento de asignación de título de los propietarios de slums se convierte en título de propiedad de tierra después de finalización del proceso de LR.
e.	Aunque se limita el tamaño de propiedad de tierra urbana, cada uno de los propietarios de slum es dado la seguridad de tenencia y, por tanto, todas las parcelas producidas tienen espacio suficiente para la construcción de viviendas. Es decir, estos títulos tienen el derecho de desarrollo (Figura 5.6 y 5.7) (Uzun, Çete, Palancıoğlu, 2010; Uzun, Colak, 2007; Çakir, 2011; Korkmaz, 2013; Dubovyk, 2010).

Figura 5.3. Plan de parcela de área de asentamiento informal
Fuente: Uzun, Colak, 2007.

Figura 5.4. Mapa de subdivisión de tierras
Fuente: Uzun, Colak, 2007.

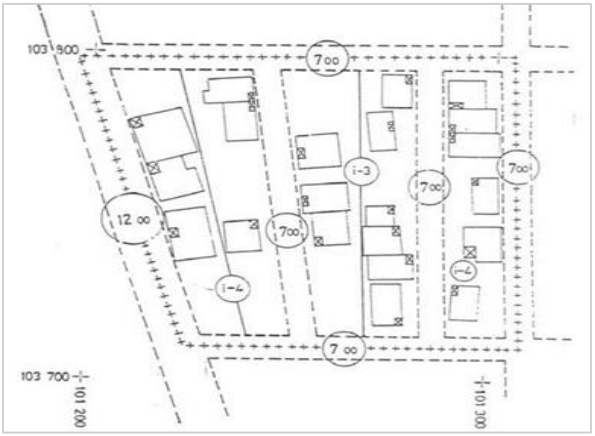


Figura 5.5. Plan de mejora
Fuente: Uzun, Colak, 2007.

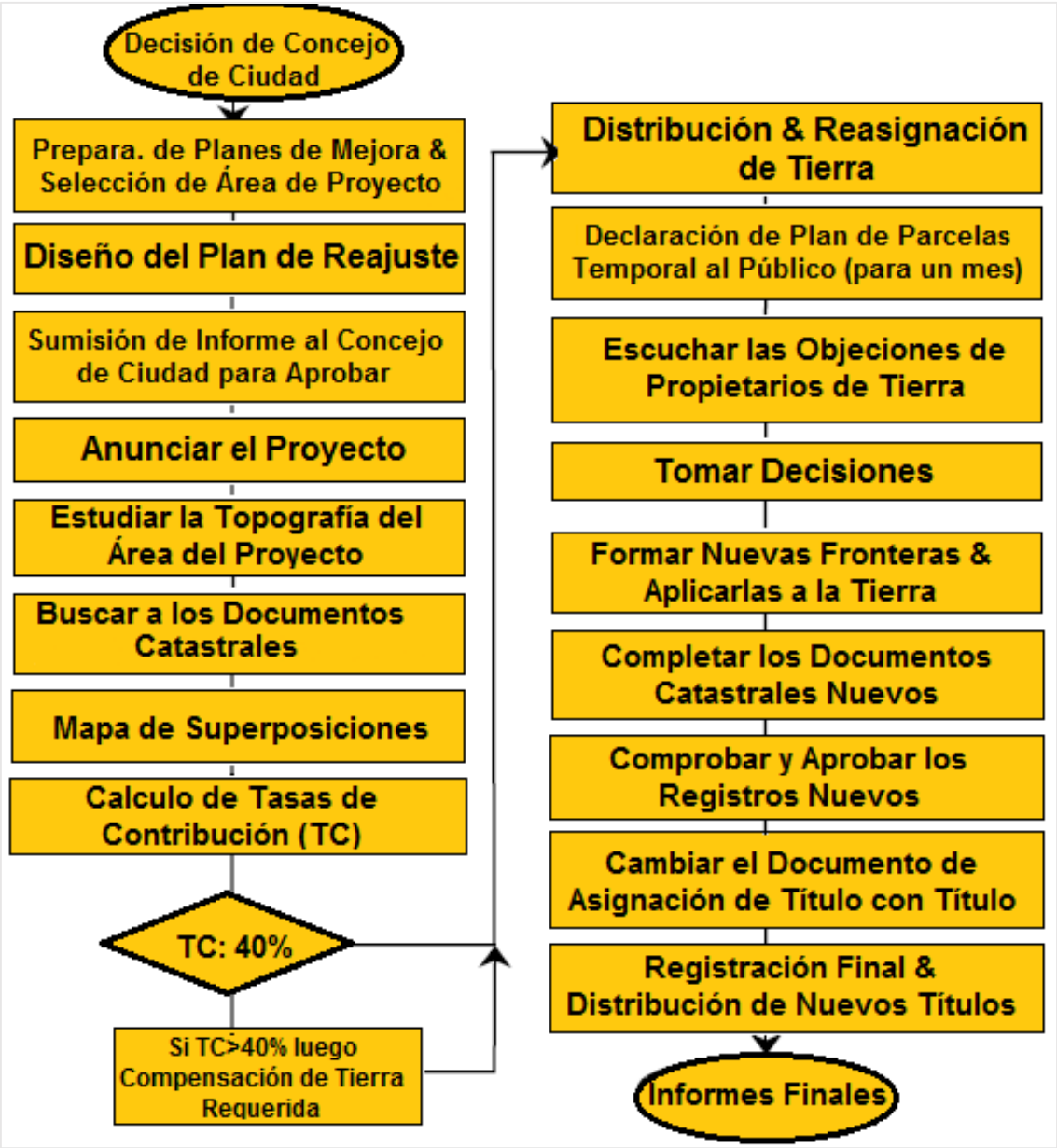


Figura 5.6. Plan detallado de la formalización de barrios informales a través del proceso de Reajuste de Tierra (LR)
Fuente: Uzun, Colak, 2007.

Figura 5.7. Poseso de Reajuste de Tierra (LR)
Fuente: Uzun, Colak, 2007.

- **Los resultados de la legalización: las ventajas y desventajas:**

a.	Las leyes de amnistía no han sido una solución para el problema de gecekondu. La legalización ha llevado algunos problemas con el tiempo a pesar de sus ventajas. Las autoridades consideran la legalización como una solución para el problema de vivienda ilegal. Se creía que la mayoría de los ocupantes ilegales gradualmente podrían mejorar sus condiciones de vida cuando tengan una tenencia segura. Además, los impuestos locales serían recogidos por el registro de las tierras ocupadas, los conflictos de fronteras podrían ser eliminados, y el sector de vivienda sería alentado.
b.	La legalización produjo excedentes que se comparten entre los especuladores de tierras que son habitantes de slum, empresas de construcción comercializadas y otros grupos de interés. Como el derecho de desarrollo (o el derecho de construcción) se dejó completamente para el propietario de slum, este derecho no se comparte con las autoridades públicas. En otras palabras, en lugar de dar un piso único, los dueños de slum fueron dados todos los derechos de desarrollo en sus parcelas edificables.
c.	Como la tierra está mejorada, será casi seguro que sube de valor. Los valores de propiedad en las zonas del proyecto de LR expandieron hasta 400-600%. Las inversiones públicas de servicios urbanos ofrecen beneficios excepcionales para los habitantes de slums. Pero las autoridades locales se fallan para tomar una parte de ingresos no ganados y los impuestos de los habitantes de slum.
d.	Este proceso ha demostrado que los gecekondus han sido considerados como una herramienta de enriquecimiento para los ocupantes de tierras. Como Yonder (1987), Bugra (1998) y Uzun et al (2010, citados en Munk, 2014) argumentan que las leyes de amnistía no han sido una solución para la cuestión de provisión de vivienda. Sus investigaciones revelan que las leyes nuevas de amnistía no evitaron la generación de los asentamientos informales, sino que alimentaron aún más la invasión de tierras, sobre todo las tierras públicas, con la expectativa de leyes próximas de amnistía[34]. Esta dejó espacio para especulaciones empresariales centradas en el beneficio en lugar de uso.
e.	Con el tiempo, el problema de slum se ha desarrollado hacia soluciones basadas en el mercado de vivienda en Turquía. Porque las leyes de amnistía han sido un impacto positivo en industrias domésticas y talleres de trabajo. Por lo tanto, una proporción creciente de muchas de áreas de slums formales de las ciudades principales se han convertido en centros comerciales, oficinas y espacios comerciales y apartamentos lujosos de gran altura. Sin embargo, factores contribuyentes importantes responsables para la comercialización de estas áreas son su proximidad creciente al centro de la ciudad, lo que ha dado el derecho de desarrollo y la provisión de servicios públicos para estas áreas. Los propietarios de estas tierras también han mejorado su situación económica por este camino en un período corto de tiempo (Uzun, Çete, Palancıoğlu, 2010; Uzun, Colak, 2007; Çakir, 2011; Korkmaz, 2013; Dubovyk, 2010; Munk, 2014).

5.1.3 Período Post 2000: El papel del Estado como regulador y proveedor de vivienda formal (Implementación del Modelo de Proyectos de Transformación/Regeneración Urbana).

La década de 2000 fueron los años en los que las aplicaciones dentro del ámbito de la Unión Europea se hicieron más densas, y las instituciones públicas y económicas fueron privatizadas en gran número rápidamente (Figura 5.1 y Tabla 5.1 arriba). Como resultado de la globalización, y como había una necesidad para un uso eficaz y eficiente de los recursos y el poder humano, una red regional fue formada, lo que llevó a un concepto "ciudad-región".

[34] Dado que los políticos se dieron cuenta de la cantidad creciente de estas poblaciones como un potencial de votantes, prometiendo proyectos nuevos de amnistía, títulos de propiedad e instalaciones para los gecekondus nuevos durante los periodos de elecciones (Seçkiner, 2009).

Este concepto ayudó a la emergencia de una comprensión gubernamental regional en la que los socios locales tuvieron un papel activo en el proceso de toma de decisiones en las ciudades. En este contexto, la gestión del área de región-ciudad en Turquía ganó más importancia bajo el impacto del crecimiento rápido en las metrópolis grandes. La **Ley del Gran Municipio numerada 5216, que se puso en vigor en 2004,** ha apoyado esto. Esta ley amplió las funciones y ámbitos de autoridad de los municipios metropolitanos, en una manera para comprender las autoridades, tales como haciendo planes estratégicos, poniendo metas anuales, haciendo los programas de inversión, presupuestos y planes ambientales, aprobación de los planes de aplicación, los cambios y la aprobación de planes de mejora como son o con los cambios. Se aumentaron las autoridades de los municipios metropolitanos con respecto a los planes de infraestructura también. Por el contrario, las autoridades de los municipios pequeños fueron limitadas en los límites de los municipios metropolitanos.

El propósito de la Ley de Transformación y Desarrollo Urbano de fecha 27 de enero de 2004 se definió como *"para formar áreas sanas y seguras para vivir que son sensibles a los desastres y convenientes a las normas urbanas; para cumplir con la mejora,* ***el cambio y la renovación****; para abrir áreas nuevas de asentamiento y desarrollo; para producir edificios razonables y tierras para la construcción; y para identificar los métodos y principios de aplicación basados en la participación social en todas las áreas de asentamiento en la dirección del desarrollo sostenible"* (Egercioğlu, 2008: Pp.104 -105). Sin embargo, como la transformación urbana no fue detalladas suficientemente, y, como las instituciones de la sociedad civil no fueron invitadas para participar en el funcionamiento de las aplicaciones, que la Ley fue legalizada en una manera para comprender el stock de edificios históricos.

A partir de la década 2000 las ciudades metropolitanas, sobre todo Ankara y Estambul, han crecido por la transformación en piezas grandes en contrario de los períodos anteriores. La industria de la construcción ha desarrollado y las empresas de construcción se abrieron al mercado internacional. Se observa que las áreas de vivir se formaron en tres tipos de acuerdo con los grupos de ingresos. Mientras que el grupo de bajos ingresos estaba volviendo denso en las áreas de ocupantes ilegales y apartamentos no saludables, el grupo de ingresos medios mejoró el parque de viviendas de los años 1960-1970 en edificios de apartamentos dentro de la ciudad y continuó con su estilo de vida. Por otra parte, con el aumento en el número de automóviles en las áreas metropolitanas, los grupos de altos y bajos ingresos tienden a abandonar los centros de las ciudades; y como resultado de esto, sub-ciudades y sitios se convierten más común. *Bahçekent y Kemer County* en Estambul son ejemplos para esto. Además, este grupo de ingresos tiende a comprar las casas históricas y viejas en los centros de las ciudades y restaurarles que se llama como "gentrificación"[35] (Egercioğlu, 2008).

Sin embargo, en el cambio de siglo había dos eventos grandes que iban a dar forma a las políticas hacia los asentamientos informales:

1) El primero fue el terremoto en 1999 en el Mar de Mermara, a pocos kilómetros al sur de Estambul, que causó alrededor de 18.000 muertes y daños masivos a los edificios y la infraestructura.

2) El segundo fue una crisis bancaria económica importante de 2001 que condujo a la alta inflación de la lira turca, la pérdida de miles de puestos de trabajo y una disminución general de los salarios reales.

[35] *Cihangir y Kuzguncuk* en Estambul se pueden mostrar como dos muestras para esta forma de desarrollo (Egercioğlu, 2008).

Así, el Partido de Justicia y Desarrollo (AKP), fue promoviendo a sí mismo como defensor del cambio. Parte de la estrategia para tratar la crisis económica fue dando importancia a los mercados de bienes raíces como un motor para el crecimiento rápido. Esto se hizo con la privatización de cantidades grandes de tierras de propiedad estatal y la erradicación progresiva del mercado informal en viviendas de bajos ingresos

- **Proyectos de Transformación/Regeneración Urbana:**

Como el papel del sector público en la provisión de vivienda todavía era mínimo en el turno de este siglo, las reformas fueron dirigidas especialmente a TOKI[36] que ha sido el jugador clave en el proceso de creación de un mercado inmobiliario formal. En el período 2003-2006 varias leyes referentes a la renovación y la rehabilitación fueron modificadas y el concepto de "regeneración urbana" se introdujo en la legislación urbanística de Turquía. Las modificaciones legislativas nuevas fueron la **Ley del Municipio Metropolitano núm. 5216 (mencionado anteriormente)**, la Ley Municipal núm. 2985 y las Leyes sobre la Rehabilitación y Restauración del Patrimonio Histórico y Cultural de los Sitios Históricos núm. 5226 y núm. 5366. Como resultado, las soluciones para el problema de las áreas informales fueron confinadas a la eliminación y renovación urbana, que está claramente destacada en la descripción de TOKI en su objetivo: *"Para renovar los barrios pobres de las ciudades, para transformar algunas partes de las ciudades y los centros de las ciudades para acomodarlas a las necesidades cambiantes del día, y para eliminar y reconstruir las casas que están deterioradas y construir viviendas nuevas en su lugar"* (Munk, 2014: Pp.43). Sin embargo, esto reduce la regeneración urbana solamente en sus aspectos físicos de la demolición y reconstrucción, excluyendo temas de la participación de la comunidad o de la adopción de políticas integradas (las preocupaciones sociales y económicas).

En consecuencia, los mecanismos cruciales para ese fin son los proyectos a gran escala que tienen como objetivo reconstruir los asentamientos informales y reubicar a sus habitantes en viviendas formales, o (PTUs) como se convirtieron para ser conocidos en Turquía. Por lo tanto, las reformas del AKP hicieron este enfoque de tratar con los asentamientos ilegales ampliamente populares para los gobiernos municipales y por el año 2010 más de 175 municipios han firmado protocolos con TOKI para re-desarrollar dichas áreas (Munk, 2014; Penpecioğlu, 2012 Mühürdaroglu, 2005; Ozer, Vardar, Ozer, 2007; Sakarya, 2010; Akbulut, Başlik, 2011).

- **Argumentos oficiales para los proyectos de transformación urbana:**

El argumento adoptado por el Departamento del Primer Ministro y TOKI para justificar los proyectos de renovación en los asentamientos informales ha sido que los migrantes son ahora considerados como invasores de la propiedad pública y privada. Esto se convirtió bastante claro en un discurso del Primer Ministro, en la Primera Convención de la Vivienda en 2006: *"Nuestro mayor ideal era erradicar los gecekondus que han rodeado nuestras ciudades como un tumor (...) ahora estamos cumpliendo ese ideal, y tenemos que lograr este objetivo en toda Turquía"* (Munk, 2014: Pp.44). Además, según las declaraciones[37] de Erdogan Bayraktar, el ex-director ejecutivo de TOKI y el actual Ministro de Medio Ambiente y Planificación Urbana los gecekondus fueron retratados como un espacio de la inadecuación

[36] Fue creada en 1984, como resultado de la promulgación de la Ley de Vivienda Masa núm. 2985 (Munk, 2014).

[37] Declaraciones en 2007 para la Conferencia de Inversión de Bienes Raíces y la Regeneración Urbana organizada por el Instituto de Tierra Urbana (Munk, 2014).

social y deben ser eliminados a través de los PTUs como son un obstáculo para la urbanización exitosa y el crecimiento económico: *"Hoy en día, el gecekondu es uno de los dos o tres problemas más importantes que se enfrenta Turquía. Es bien conocido que las cosas tales como el terrorismo, las drogas, la negatividad psicológica, problemas de salud y vistas oposicionistas, todos vienen de las zonas de Gecekondu y áreas irregulares. Por esta razón, una Turquía que quiere integrar en el mundo, que quiere unirse a la Unión Europea, debe deshacerse de viviendas ilegales... Turquía no puede hablar de desarrollo sin resolver el problema gecekondu"* (Munk, 2014: Pp.44).

- **Objetivos de Planificación.**

Considerando Estambul como ejemplo clave, los responsables políticos comparten la visión de convertirse el metropolitano en "un centro económico importante y el nodo central para los flujos comerciales internacionales". Los asentamientos informales, gecekondus así como las subdivisiones no autorizados, son una preocupación principal, como se estima que constituyen más del 50% de la población. La urbanización incontrolada ha tenido un impacto negativo en los recursos hídricos de la ciudad debido a la expansión urbana y consecuentemente la contaminación. Considerando el riesgo de terremotos se puede observar como otro argumento a favor de la regulación de la expansión de los asentamientos informales, así como la implementación de estándares de construcción para el "bien común" de los habitantes. Lo que se puede ver en el análisis es que se centra en el terremoto, la sobrepoblación, la delincuencia creando un sentido de intervención urgente. Los PTUs aquí emergen como la solución única posible para los problemas urbanos y por lo tanto justificados.

- **Revisión del marco legal de los proyectos de transformación urbana:**

Con la **Ley núm. 5162** implementada en 2004, TOKI se convirtió en el organismo para hacer las expropiaciones y los planes de desarrollo en las áreas de transformación urbana en los asentamientos Gecekondus. **Según el artículo 2** de esta ley, TOKI tiene el derecho de hacer y modificar todos los tipos de planes de desarrollo. Estos planes pueden ser aprobados o modificados por las autoridades locales y por lo tanto entran en vigor. **La Ley Municipal de 1984 se modificó por Ley núm. 5393 de 2005**, que proporcionó los municipios con derecho para formar asociaciones con TOKI e implementar proyectos de transformación urbana (UTPs) en las áreas Gecekondu. Por otra parte, esta ley también proporciona una oportunidad para que las autoridades públicas desalojen los asentamientos no sólo Gecekondu sino también asentamientos de ingresos medios, que tienen títulos legales, aún violen reglamentos de la ocupación o de la construcción.

El hecho de que TOKI tiene tan poderes para intervenir en los mercados de bienes raíces, sea la construcción de unidades de vivienda con fines de lucro o en la eliminación de los barrios de bajos ingresos existentes está generando críticas. Según los informes "la tendencia predominante es para definir el proyecto de renovación por dar referencia solamente a la estructura física sin tener en cuenta la dimensión social". **La Ley núm. 5366** define el área de regeneración sólo en referencia de los proyectos arquitectónicos. Un punto crítico es que la ley no define ningún principio de la participación de las comunidades locales en los procesos de toma de decisiones relativos del futuro de sus barrios. Del mismo modo, Dincer (2007, citado en Munk, 2014) argumenta que la participación se reduce a informar a las comunidades y grupos de interés y sin consulta previa. En cambio, el municipio del distrito es mencionado como el único actor dominante que decide la localización del área de renovación, los procedimientos y la implementación de los proyectos. Los informes destacan los procedimientos de expropiación como el aspecto más problemático de la ley. Aquí, las

autoridades públicas deberían primero tratar de llegar a un acuerdo con los dueños de la propiedad, sin embargo, si las partes no llegan a un acuerdo, la autoridad tiene el poder para expropiar la propiedad como se define en la **Ley de Expropiación núm. 2942.** Por lo tanto, los dueños de propiedades en un área del proyecto sólo tienen dos opciones: Pueden ser un socio del proyecto de renovación o vender su propiedad a la autoridad (Munk, 2014; Penpecioğlu, 2012; Mühürdaroglu, 2005; Ozer, Vardar, Ozer, 2007; Sakarya, 2010; Akbulut, Başlik, 2011).

5.1.3.1 La estructura actual de actuación territorial y planificación urbana: Y la Administración de Desarrollo de Vivienda de Turquía (TOKI).

5.1.3.1.1 La estructura actual de actuación territorial y planificación urbana.

- **Mecanismos estructuras e institucionales**: (Figuras: 5.8, 5.9 y 5.10).

1) Nivel Nacional:
El marco nacional está compuesto por los ministerios federales, basado en la capital, Ankara, proporcionado todos los tipos de servicios, en la ciudad. El involucramiento de los ministerios de los asuntos de la ciudad está coordinado por un gobernador nombrado directamente por el gobierno central. Algunos órganos del gobierno central, como (TOKI) tienen enlaces directos con el Primer Ministro.
2) Específica Regional:
Para cumplir con el proceso de accesión a la Unión Europea, Turquía ha establecido recientemente 26 Agencias de Desarrollo para ayudar en la coordinación entre los órganos municipales y centrales, así como las instituciones cívicas para presupuestario y planificación de proyectos urbanos de gran escala. Como consecuencia de ello, programas de desarrollo e infraestructura rural, entre otros proyectos, se realizaron. Por otra parte, para aumentar la prevalencia, la calidad y la eficiencia de los servicios públicos, etapas importantes se han tomado a través de la Organización de Planificación del Estado en áreas tal como la reforma de la administración local, la transformación, la justicia, impuestos, registro de propiedad e infraestructura catastral y manejar de emergencias y desastres (terremotos).
3) Nivel de Ciudad:
Al nivel municipal, el Alcalde Metropolitano es elegido directamente por la población de la ciudad y comparte el poder ejecutivo con un Consejo Municipal integrado por miembros de Municipios Distritales de una ciudad y sus alcaldes distritales. Por su parte, Alcaldes distritales también son elegidos directamente y dirigen los Municipios Distritales. Agencias de desarrollo regional también vinculan los municipios a las oficinas centrales. Por otra parte, hay autoridades provinciales para cada una de las ciudades turcas que tienen áreas significativas de responsabilidad, incluyendo la planificación maestra (aunque en Estambul esta responsabilidad se ha transferido al Municipio Metropolitano de Estambul).
4) Nivel Local:
En el nivel local, existen subdivisiones o distritos (ilçe). Sin embargo, las funciones del gobierno de Estambul varían ligeramente a otras ciudades como el involucramiento del Ministerio de Transporte en Estambul está coordinado por el Gobernador de Estambul. Una de las figuras políticas más importantes de Turquía es el Alcalde Metropolitano del Municipio Metropolitano de Estambul (MME), que comparte el poder ejecutivo con un Consejo Municipal de 39 municipios distritales de la ciudad y sus alcaldes distritales. El MME cuenta con poderes amplios y un presupuesto importante para la planificación de toda la ciudad, el transporte, la vivienda y los servicios ambientales, entre otros (Elliott, 2010; Unsal, Turk, 2014).

Sin embargo, como muestran las figuras (5.8 y 5.9) la creación de un modelo nuevo de gobierno metropolitano de dos niveles para las ciudades grandes transfirió la autoridad para

la coordinación y la acción administrativa del gobierno central a los municipios metropolitanos. Un segundo nivel del municipio del distrito y local. Por lo tanto, las estrategias diseñadas para el proceso de desarrollo urbano están determinadas por la planificación maestra preparada por los Municipios Metropolitanos, que establece los objetivos, metas generales y los aspectos financieros. Por su parte, los municipios locales crean planes estructurales que son para seguir las estrategias generales establecidas en el plan maestro. Un punto particular es de gran importancia para el desarrollo y el proceso de renovación urbana posterior de los asentamientos informales después de 2000; como los gobiernos locales, con el mayor descentralización fueron obligados a generar la mayor parte de sus propios ingresos fiscales, esto se convirtió la tierra en el fuente principal para las actividades generadoras de ingresos y la consecuencia fue que los municipios concedidos la densificación y el redesarrollo de la tierra municipal, especialmente en los asentamientos informales. Sin embargo, esta dependencia financiera en el desarrollo del suelo urbano ha sido y sigue siendo una de las motivaciones principales para la renovación de los asentamientos gecekondus (Munk, 2014).

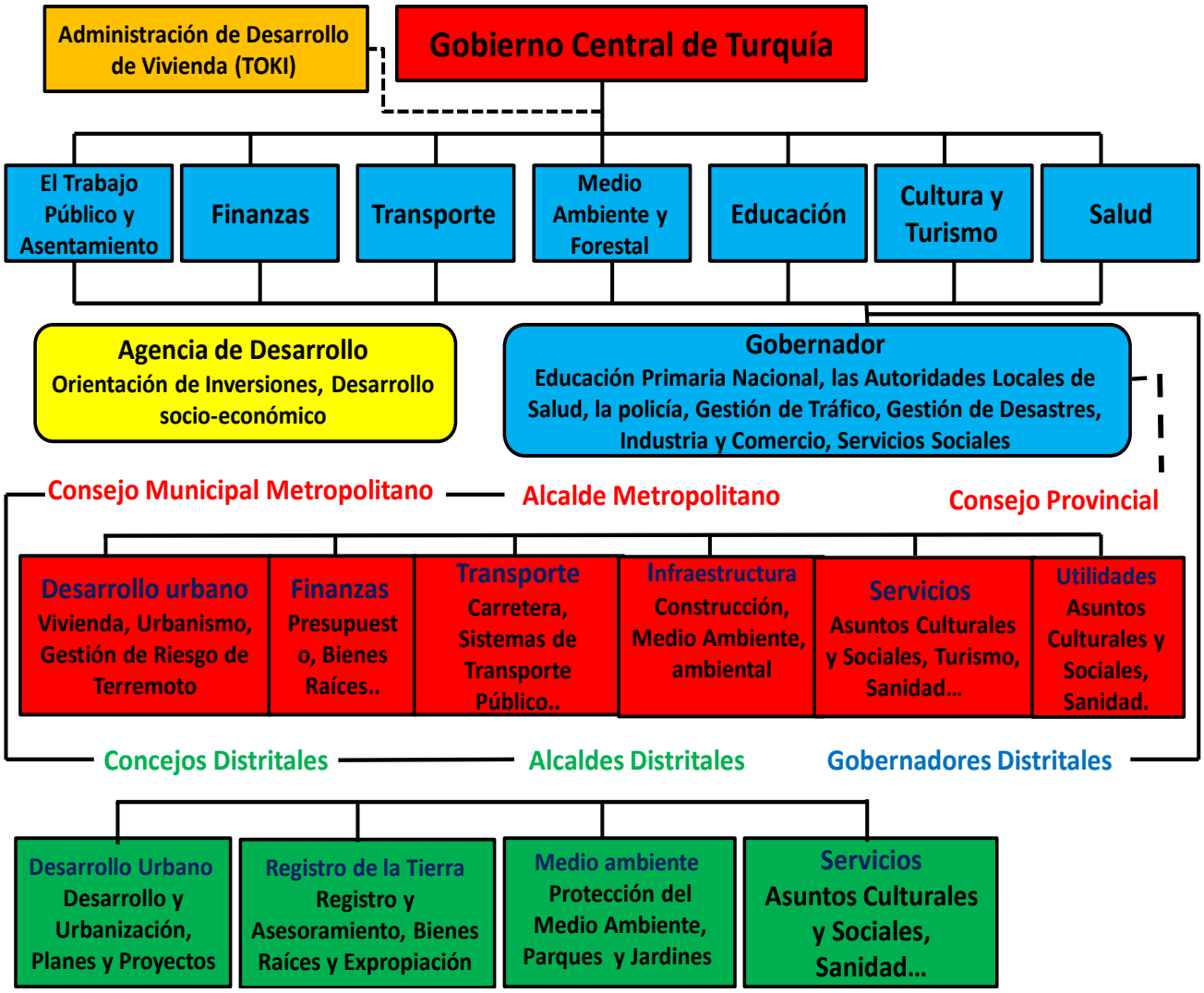


Figura 5.8. El marco operacional de Turquía, ejemplo de Estambul
Fuente: Elliott, 2010.

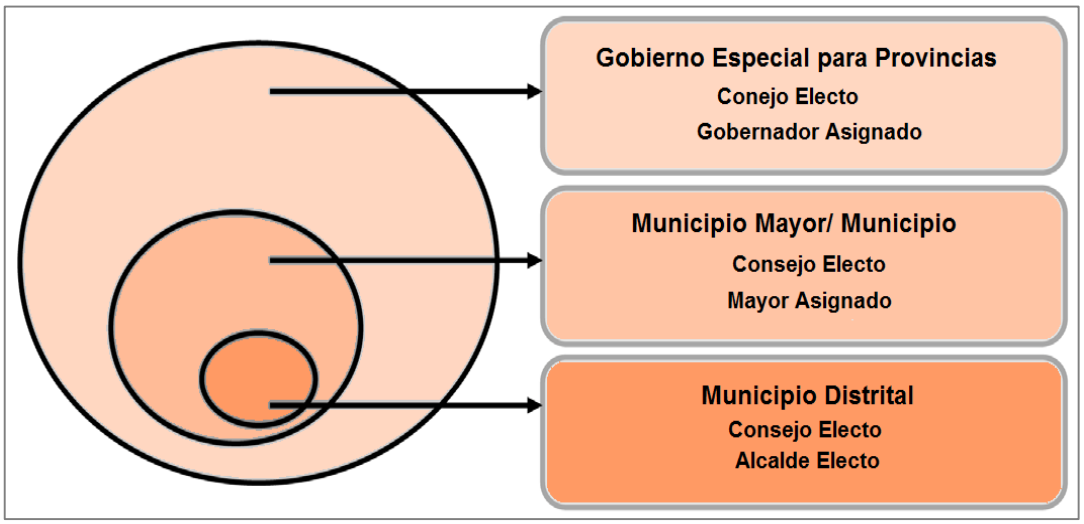


Figura 5.9. Sistema Gubernamental Local
Fuente: Munk, 2014.

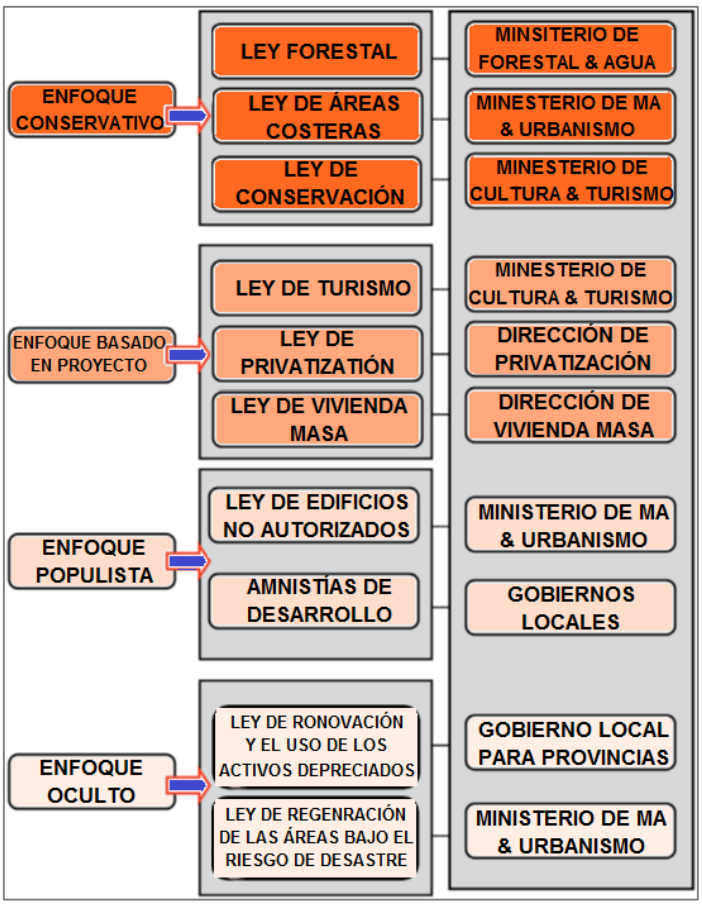


Figura 5.10. Leyes relacionadas basadas en sus enfoques
Fuente: Unsal, Turk, 2014.

- **Las tendencias de los mercados de vivienda formal e informal:**

La tabla (5.3) abajo explica el marco y los órganos responsables para la legislación, regulación y financiación de los mercados de vivienda formal e informal, y por lo tanto la toma de decisiones perteneciendo a los asentamientos humanos en el territorio turco:

Organismos Reguladores de Industria de Construcción:	Los reguladores principales del sector de la construcción y la vivienda son el Ministerio de Trabajos Públicos y Asentamiento, (TOKI) y la Organización de Planificación Estatal (OPE). Sin embargo, el Ministerio de Trabajos Públicos y Asentamiento sirve dos funciones principales: (1) Se superentiende las actividades de construcción financiadas por fondos públicos (planificación, licitaciones, controles y aceptación técnica). (2) Pone los estándares, cuestiones de licencias, y prepara y publica regulaciones para todo el marco de servicios de construcción. El Ministerio también hizo cambios a la Ley de Inspección de Edificios después del terremoto de 1999 haciendo cumplir de estándares estrictas para todas las actividades de construcción en Turquía. Por otra parte, (TOKI) es responsable del aumento del suministro de viviendas para la población de ingresos bajos y medianos. Su función principal es proporcionar la financiación, el desarrollo de proyectos tanto en Turquía como en el extranjero y lograr un proceso ordenado del desarrollo urbano, como vamos a explicar en el próximo párrafo. La Organización de Planificación Estatal desarrolla planes de mediano y largo plazo para los proyectos de construcción pública (Elliott, 2010).	
Marco legal para la vivienda: Legislación y regulación:	Nivel Nacional	*Organización de Planificación Estatal* es responsable de la preparación de los Planes de Desarrollo de Cinco Años o preparación de planes regionales o tenerlos preparados. El Ministerio de Trabajos Públicos y Asentamiento es responsable de: La preparación de los planes territoriales o tenerlos preparados y su aprobación a través de la Ley de Planificación núm. 3194/1985; la preparación de planes de uso del suelo para áreas sujetas a desastres y su aprobación mediante la Ley de Desastres núm. 7269/1051; la aprobación de Área de Turismo y Planes Maestros de Centros mediante la Ley de Fomento de Turismo núm. 2634, 1982; la preparación y aprobación de los planes de Trabajos Públicos del Área Metropolitana dentro del contexto de la Ley de Trabajos Públicos núm. 3194; además de la aprobación de los planes de uso del suelo relacionados con las instituciones públicas, las implementaciones de vivienda masivas a través de la Ley de Planificación, núm. 3194, 09.05.1985; la preparación y aprobación de los planes de uso del suelo de Áreas de Prevención de Ocupantes Ilegales o Zonas de Rehabilitación a través de la Ley de Ocupantes Ilegales núm. 775/3384; y la aprobación de Planes de Implementación de Parques Nacionales a través de la Ley de Parques Nacionales núm. 2873, 1993. *El Ministerio de Trabajos Públicos y Asentamiento* (Dirección General de Banco de Provincias) es responsable, por la solicitud de municipios, la preparación de planes de uso del suelo por sí mismo o a través de licitaciones privadas a través de la Ley de la Dirección General de Banco de Provincias núm. 4759, 1945.
	Nivel Regional	*Consejos Regionales de Consejos de Protección de Recursos Naturales de la Cultura* es responsable para dar instrucciones sobre los planes de uso del suelo con objetivos de conservación en áreas de conservación naturales arqueológicas y urbanas a través de la Ley sobre la Protección de los Recursos Naturales y Culturales núm. 2863/3386,1983.
	Nivel Provincia	*Los Gobernaciones* son responsables de la preparación y aprobación de los planes de uso del suelo fuera de los límites de las áreas municipales y adyacentes a través de la Ley de Planificación núm. 3194, 1985; el anuncio de Áreas de Viviendas Masivas a través de la Ley de Vivienda Masiva núm. 2985, 03/17/1984; además de la determinación de áreas de asentamientos de pueblo a través de Ley de Planificación núm. 3194, 1985; y la determinación de áreas de asentamientos de pueblo y la aprobación de sus planes a través de la Ley de Pueblo núm. 442/3367, 1987.
	Nivel de asentamiento	*Los municipios* son responsables de la preparación de los planes de uso del suelo dentro de los límites de los municipios y las áreas adyacentes a través de la Ley de Planificación núm. 3194, 05/09/1985; la determinación de las áreas de ocupantes ilegales y zonas actualización y la preparación y aprobación de sus planes de uso del suelo a través de la Ley de ocupantes ilegales núm. 775/3811; la preparación y aprobación de los planes de implementación actualizada a través de la Ley de Amnistía en el Desarrollo de Asentamiento núm. 2981/3290/3386; Permisos de ocupación y construcción a través de la Ley de Planificación núm. 3194, 05/09/1985 y la Ley municipal núm. 1580, 04/03/1930. Por su parte, *El Municipio Mayor* es responsable de la preparación y aprobación de los ganancias de la tierra o maestros a través de la Ley sobre la Administración de Municipios Mayores núm. 3030, 1984. *El Ministerio de Medio Ambiente y Forestal* es responsable de la determinación y la protección de los parques nacionales y

		naturales, y la preparación de planes de desarrollo a través de la Ley de Parques Nacionales núm. 2873, 1993. Por último, *(TOKI)* determina políticas generales sobre proporcionar tierra y vivienda, las áreas de producción de tierra con prioridad y el calendario para la producción de dichas áreas y supervisar de los recursos internos y externos requerido para la producción de suelo y vivienda.
	Ley de Vivienda Masa 1984	Sin embargo, con la introducción de la ley de la vivienda masa (1984) (figura 5.10) la construcción a gran escala de los asentamientos urbanos consistentes de 60-100.000 unidades fue alentada. Sin embargo, (TOKI) fue dada poderes especiales para afirmar el desarrollo de vivienda masiva en el país.
	Licencia de construcción de viviendas	Bajo las disposiciones de la Ley de Reconstrucción 19857, una licencia de construcción de edificio se debe obtener para todos los edificios, ya sea del municipio o de la gobernación de la provincia (Elliott, 2010).
Marco financiero para entregar viviendas accesibles:	La Inversión Pública: Crédito de Vivienda Masa	Sin embargo, el cambio más importante para la financiación estatal de la vivienda en Turquía en los últimos años es la abolición del Fondo Público para la Vivienda como parte de la implementación de los programas de estabilidad económica en curso. Como resultado, la inversión en vivienda pública se convirtió dependiente de las asignaciones del presupuesto general y de los recursos financieros de TOKI. Por otra parte, hay una ayuda económica muy limitada a través de un crédito para la vivienda masa llamada "Crédito Complementario" correspondiente a entre el 5-6% del total de los costos de construcción del proyecto.
	Proporción de Crédito de Vivienda	La proporción de propiedad de vivienda en Turquía es 68%, pero la proporción de crédito para la vivienda para PIB es todavía en niveles bajos en comparación con las economías desarrolladas (es 4 por ciento). Por lo tanto, hay una demanda importante para el sector de vivienda y los préstamos hipotecarios para crecer y aumentar su participación en la economía. Sin embargo, el acceso a una vivienda asequible para los grupos de bajos ingresos permanecerá limitado porque carecerán a los ingresos seguros. Por lo tanto, las familias de bajos ingresos que quieren poseer una vivienda es probable que tengan la legalidad de cuestiones de propiedad (gecekondu) haciendo el obsoleto activo del cual para apalancar en contra.
	La demanda	En Turquía, el problema no es que las casas son demasiado caras; más bien, es que los préstamos para vivienda son demasiado caros. Por lo tanto, brechas mayores en el sistema de vivienda están en el lado de la demanda y ayudando a las personas para pagar la vivienda, en lugar del lado de la oferta y haciendo que los precios de viviendas más baratos. Debido a la urbanización continua, se requiere un adicional de 5,5 millones de viviendas para el año 2015. Incluso con la producción de vivienda (formal) corriendo en niveles altos, casi 570.000 hogares en los últimos tres a cuatro años, se estima que el país necesita entre 650,000-700,000 unidades nuevas para ser construidas cada año para satisfacer las necesidades de vivienda creadas por el crecimiento de la población, la urbanización, los requisitos de reemplazo y la regeneración urbana. Por lo tanto, la demanda está creciendo más rápido que la producción. Sin embargo, cuando la construcción de viviendas no autorizada como una fuente de viviendas se tiene en cuenta que hay un exceso de suministro de viviendas.
	Términos Accesibilidad de Hipotecas	En las condiciones económicas actuales, los pobres o los grupos de bajos ingresos no pueden adquirir viviendas de calidad con los términos y condiciones favorables. Sin embargo, la situación está mejorando.
	Período de Préstamo	Períodos de préstamo por lo general van desde 3 hasta 240 meses (20 años) con la oportunidad de pedir prestado en un periodo máximo de 360 meses (30 años).

	El micro Financiero	Según el Banco Mundial, el número de personas que viven en la pobreza absoluta en el país es relativamente bajo. Por otro lado, la vulnerabilidad a la amenaza de la pobreza sigue siendo alta. El acceso a los servicios de micro- crédito ayuda a disminución la vulnerabilidad permitiendo a los hogares pobres para invertir en negocios y mejorar sus viviendas (Elliott, 2010; Devrim, 2016).

Tabla 5.3. El marco y los órganos responsables para la legislación, regulación y financiación de los mercados de vivienda formal e informal
Fuente: Elliott, 2010; Devrim, 2016.

- **Entrega de vivienda:**

  - **Organizaciones clave para la entrega de vivienda del sector formal:** Tomando como ejemplo los permisos de construcción como una medida de entrega de unidad de vivienda, la tabla (5.4) muestra que el sector privado ha aumentado su producción de viviendas del 70,7% en 2000 al 81,9% en 2008, mientras que la participación de las cooperativas en la producción de la vivienda disminuyó más de dos tercios en el mismo período. La participación del sector público (TOKI) y las autoridades locales (los municipios) ha aumentado en los últimos años. Por lo tanto, el sector privado se ha convertido en el factor determinante de la producción de viviendas.

La distribución de los permisos de construcción de viviendas entre el sector productor como porcentaje				
Año	Número de viviendas	Sector privado	Cooperativo	Sector público
2000	100.0	70.7	19.4	9.9
2001	100.0	76.6	14.4	9.0
2002	100.0	81.2	14.6	4.2
2003	100.0	85.0	10.0	5.0
2004	100.0	86.2	8.3	5.5
2005	100.0	83.7	6.4	9.9
2006	100.0	87.2	8.6	4.2
2007	100.0	87.3	7.0	5.7
2008	100.0	81.9	6.4	11.7

Tabla 5.4. La distribución de permisos de construcción de viviendas
Fuente: Elliott, 2010.

  - **Modelos de entrega de vivienda:** De acuerdo con Devrim, (2016) y Elliott, (2010) las políticas de provisión de vivienda en Turquía se pueden dividir en cinco modelos (figura 5.11).

1) Modelo de vivienda masa (gubernamental (TOKI)): vamos a explicarlo detalladamente en el próximo párrafo.
2) Modelo de desarrollo ilegal (gecekondu):
3) Modelo de Transformación Urbana:
4) Modelo de cooperativos (Asociaciones cooperativas de construcción)
5) Modelo de Municipio (Devrim, 2016; Elliott, (2010).

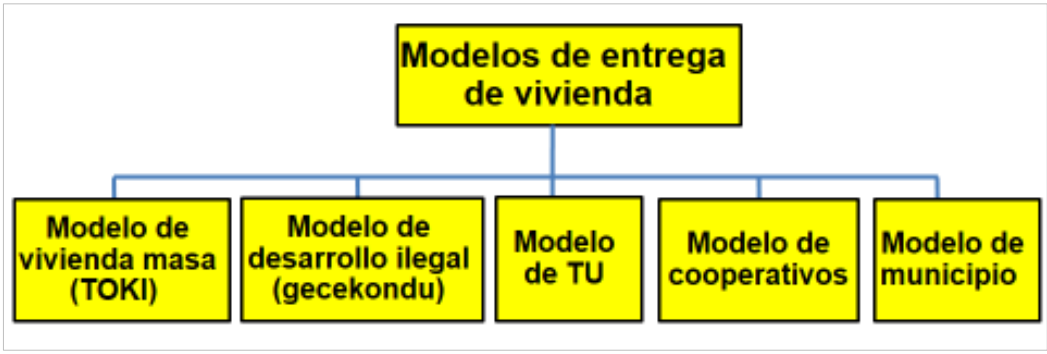


Figura 5.11. Modelos de entrega de vivienda
Fuente: Elliott, 2010.

5.1.3.1.2 La Administración de Desarrollo de Vivienda de Turquía (TOKI)[38].

- **El establecimiento, la visión y los objetivos generales de TOKI:**

1) En 1984: Según la Ley de Vivienda Masa, se creó un fondo para viviendas masivas incluyendo varias fuentes de ingresos de acuerdo con la Ley de Vivienda Masa núm. 2985. En el mismo año, se creó con la Ley núm. 2983 una entidad nueva y legal, la Administración de Desarrollo de Vivienda y Participación Pública. Además, una nueva entidad legal, TOKI también se estableció como una agencia estatal en el mismo año. En este contexto, las prioridades de TOKI son los siguientes; reducir la distribución desigual de recursos en provisión de vivienda, equilibrar la asignación de inversiones de vivienda, satisfacer las necesidades de vivienda de grupos de bajos ingresos, desarrollar alternativas para construir áreas residenciales nuevas con infraestructura tras la limpieza de asentamientos de ocupantes ilegales (gecekondu), proporcionar apoyo financiero para la construcción de viviendas, juntar fondos públicos para la urbanización y la producción de vivienda, obtener fuentes nuevas y movilizarlas para acelerar la provisión de vivienda masiva, mejorar la calidad de construcción en asentamientos urbanos, regular la renta urbana y aumentar el suministro de tierras, mejorar el transporte y otras instalaciones de infraestructura urbana y fomentar la urbanización planificada dentro del territorio turco.

2) Entre 1984 y 2003: La estrategia básica de TOKI ha sido proporcionar créditos para proyectos de vivienda social y su capacidad de provisión de vivienda ha estado hasta cierto límite hasta el año 2002. Dado que la Administración de Desarrollo de Vivienda y Participación Pública tuvo que asumir dos funciones diferentes, en 1990 la administración del desarrollo de la vivienda se transformó en una entidad separada con el Decreto gubernamental núm. 412. En el período posterior al año 2000, el papel de TOKI ha cambiado con respecto a la intervención directa e indirecta en el mercado de la vivienda. Las inversiones de bienes raíces en Turquía han demostrado un impulso considerable; en particular, los "mega proyectos a gran escala" concentrados en la periferia de las ciudades, a medida que el espacio urbano tomó forma. La ley de vivienda Masa en Turquía fue totalmente abolida en 2001.

3) En 2002: El gobierno actual diseñó la misión, visión, el papel y los deberes nuevos de TOKI, sus aplicaciones y asociaciones de acuerdo con provisiones de vivienda y políticas urbanas nuevas. Por lo cual, la administración está asociada con el Ministerio de Trabajos Públicos y Asentamiento y con Minsterio de Finanza. Además, los bienes raíces y los fondos monetarios del Banco de Bienes Raíces se habían transferido a TOKI aumentando su poder financiero. Después de eso, TOKI se asoció al primer ministro en 2003 (como se ve en la figura 5.8 arriba). También se agregaron funciones nuevas a la Ley de Vivienda Masa en 2003 que están:

a) "Establecer compañías relacionadas con el sector de vivienda o participar en los que ya se han establecido";
b) Otorgar créditos de viviendas individuales y masivas;
c) Transformación de áreas de ocupantes ilegales,
d) Preservación y restauración de la arquitectura histórica y regional;
e) Hacer subsidios de intereses para todos esos créditos, cuando se considere necesario;

[38] www.TOKI.gov.tr

f) Desarrollando proyectos tanto en Turquía como en el extranjero;
g) Llevar a cabo o designar a otros para llevar a cabo aplicaciones de vivienda, infraestructura e instalaciones sociales; como escuelas, hospitales, centros de salud y centros de consultoría familiar (tabla 5.5).
h) Implementar o designar a otros para implementar proyectos orientados a la obtención de beneficios para garantizar las fuentes necesarias;
i) Construir, promover y apoyar la construcción de unidades de vivienda, así como instalaciones sociales e infraestructuras en lugares donde ocurren desastres.

Instalaciones sociales	**Total**	**Instalaciones sociales**	**Total**
Escuelas	859	Mezquitas	448
Centros de deporte	888	Librerías	41
Dormitorios – hoteles	114	Instalaciones de servicios sociales	27
Centros de salud primaria	91	Instalaciones de cuidado de ancianos	20
Hospitales	199	Edificios gubernamentales	68
Centros comercios	471	Estadios	6

Tabla 5.5. Instalaciones sociales construidas por TOKI (2003 a 2012)
Fuente: Sarica, 2012.

4) En 2004: Devrim, (2016) explica que TOKI recibió la autorización *"para realizar todos los tipos y escalas de planes de desarrollo urbano, para haber hecho todos estos tipos de planes y alterar estos planes en áreas determinadas como las regiones de asentamientos de viviendas masivos; expropiar todos los anexos y edificios en o dentro de las tierras y áreas poseídas por entidades reales y jurídicas, en el marco de sus deberes bajo la ley; y para desarrollar la renovación de las áreas de ocupantes ilegales para eliminando o recuperando vía rehabilitación para hacer implementaciones de construcción y para llevar a cabo regulaciones financieras. Además, en este marco, TOKI está autorizado para determinar los precios de construcción según los costos de construcción realizados, considerando el estado de ingresos de los residentes de regiones de áreas de ocupadas ilegales, los costos de construcción actuales, los desastres naturales y el estado económico actual de las provincias en las que se implementan". Pp. 321.* En este ámbito, TOKI también cooperó con agencias del gobierno central y local en ciertos proyectos.

5) En 2004: Todos los deberes y la autoridad de la oficina de tierras urbanas se han transferido a TOKI, con la Ley núm. 5273, que incluye la transferencia de 64,5 millones de M2 de tierra. Sin embargo, con todas estas regulaciones legales, TOKI se había convertido en la única autoridad responsable en el sector de la vivienda en Turquía. La administración se convirtió en el organismo ejecutivo más importante en la definición de políticas de asentamiento como financiador, proveedor de tierras y habilitador a nivel local. Con respecto a las últimas regulaciones gubernamentales sobre TOKI, las misiones y tareas acaules son las siguientes:

a) Renovación de áreas de ocupantes ilegales;
b) Provisión de viviendas nuevas en cooperación con los municipios;
c) Producción de viviendas lujosas para crear fuentes para proyectos de vivienda social;
d) Producción de tierras con infraestructura para disminuir los precios de la tierra;

e) Apoyo crediticio a individuos, cooperativas y municipalidades;
f) Provisión préstamos hipotecarios con vencimientos largos y rendimiento bajo para los beneficiarios de los proyectos;
g) Aplicación de viviendas de desastre;
h) Aplicación de viviendas para personas migrantes;
i) Restauración de edificios histórica y / o culturalmente importantes;
j) Organización y aplicación de proyectos internacionales;
k) Organización de nuevas asociaciones de TOKI con muchos inversores privados.

- **La escala:**

1) En el período de 1984 a fines de 2002, TOKI proporcionó créditos para 940,000 unidades de vivienda bajo los créditos extendidos para viviendas cooperativas. Según sus fuentes, TOKI ha alcanzado 600,000 unidades de vivienda entre 2003 y 2014 en 81 provincias, 675 condados y 1,480 sitios de construcción en el ámbito de la *"movilización de provisión de vivienda con urbanización planificada",* iniciado dentro del plan de acción de emergencia y los programas del Gobierno turco. En 2009, TOKI superó su objetivo de siete años de construcción de 350.000 viviendas, completando 400.000 y para el 2011, la administración espera alcanzar 500.000 hogares. En la (tabla 5.6) se presentan ejemplos de la cantidad de proyectos de vivienda masiva y el número de unidades de vivienda entregadas. En Anatolio interior, TOKI ha construido 288 proyectos de vivienda, con 96.354 unidades de vivienda, algunos de ellos terminados y algunos en curso. Los segundos grandes números están en la región de Mermar, donde la Administración ha construido menos proyectos de vivienda (222), pero más unidades de vivienda (103.546). En el este de Anatolio, ha construido 27.656 unidades de viviendas en 288 proyectos de vivienda; y en Aegean ha construido menos proyectos (105), y más unidades de vivienda (31551).

Región de Turquía	Proyecto	Total de vivienda
Mermara	222	103546
Egeo	105	31551
Mediterráneo	88	23736
Mar Negro	147	40695
Anatolio interior	288	96354
Este de Anatolio	163	27656
Sureste de Anatolio	111	29928
Total	1124	353466

Tabla 5.6. Producción de Proyectos de TOKI
Fuente: Elliott, 2010.

2) Durante los últimos dos períodos del gobierno actual TOKI indicó que 346,992 viviendas fueron producidas como viviendas sociales: 190,786 de ellas para las familias de ingresos bajos y medios, y para pobres urbanos, quienes normalmente no pueden permitir para comprar una casa mientras tanto convertirse en un tipo de inquilino y no pagar las rentas a un propietario sino a la autoridad por no realizar el pago inicial y pagar una cantidad mensual hasta 100 US$; 102,205 de las viviendas son para las familias de bajos ingresos; y 40,731 de ellas fueron producidas en transformación de vivienda de ocupantes ilegales (gecekondu).

3) TOKI ha implementado políticas efectivas en términos de vivienda social (tabla 5.7), como fundación gubernamental, dicha administración se ha convertido en una de las autoridades

en el país en el suministro de viviendas asequibles a los hogares que lo necesitan y no pueden poseer una unidad de vivienda en las condiciones de mercado existentes. TOKI ofrece viviendas asequibles para grupos de ingresos bajos y medios por proporcionando vencimientos largos y rendimiento bajo para los beneficiarios del proyecto. Los precios de venta de las unidades de vivienda producidas para los pobres (una de la categoría del programa de vivienda de tipo social) no incluyen el costo de la tierra. Con respecto a los datos recientes, la administración proporciona el 10% de la necesidad de vivienda teniendo en cuenta el aumento de la población en Turquía. TOKI declara que el 85% de las inversiones gubernamentales de viviendas masivas han sido realizadas de acuerdo con los conceptos de vivienda social; y el 15% de los mismos consiste en "recaudación de fondos por método de compartir de ingresos". Cabe señalar que 900,000 personas se beneficiaron directa o indirectamente de involucramiento en los proyectos de TOKI.

Atributos de vivienda masa	**Número de unidades de vivienda**	**Porcentaje %**
Vivienda de ingreso medio	221,653	39.6
Vivienda de bajo ingreso	143, 065	25.56
Vivienda de renovación urbana (transformación de ocupantes ilegales)	68,167	12.18
Vivienda de desastre	37,420	6.69
Vivienda agrícola	5,584	1.0
Total vivienda social	475,889	85.02
Inversión total de viviendas de mejora de recursos (orientada a los beneficios)	83,816	14.98
TOTAL (sin proyectos pendientes)	559,705	100.0

Tabla 5.7. Implementación de proyectos TOKI (2003 a 2012)
Fuente: Sarica, 2012.

4) Con respecto a la declaración de 2015, TOKI actúa además como un pionero en la "transformación urbana". El 40% de las unidades de vivienda de tipo social están destinadas para ser realizadas dentro del ámbito de los proyectos de transformación / renovación urbana. Dentro del alcance de la Ley núm. 5162 que subraya *"la prevención de los asentamientos de chabolas en las ciudades turcas en cooperación con las autoridades locales y la transformación de los asentamientos precarios existentes".* Devrim, (2016. Pp. 223). La administración ha sido asignada para estar en servicio de los proyectos de renovación urbana y también ha estado llevando a cabo sus proyectos en este campo. Sus prácticas constituyen un modelo para los gobiernos locales y otros actores del sector de la vivienda. TOKI no solo transforma barrios marginales, asentamientos extremadamente intensivos de chabolas, áreas con un alto riesgo de desastres naturales (terremotos, inundaciones, deslizamientos de tierra, etc.) y áreas urbanas históricas, así como áreas urbanas, cuya vida económica ha terminado, sino que también trata de prevenir la formación de áreas de viviendas informales nuevas con las casas que ha producido para las familias pobres. Entre los años 2003-2015, la administración se ha ampliado varias veces y empleó a 669 personas[39]y se transformó en un inversor ballena internacional, un holding empresa de rendimiento (lucro) alto.

[39] Incluidos 417 técnicos, 217 administrativos, 32 asesores jurídicos y tres servicios de salud (Devrim, 2016).

5) En este marco, la visión nueva de TOKI dentro del alcance del programa del gobierno para el 2023, es lograr el objetivo del proyecto de un millón de unidades de vivienda para fines de 2023. En este contexto, TOKI lleva a cabo en sus actividades de producción de vivienda en todo el país (figura 5.12), las siguientes prioridades y necesidades:

a) Proyectos de regeneración urbana y transformación de barrios gecekondu en cooperación con los municipios;
b) Proyectos de vivienda social dirigidos para el grupo de ingresos medios y bajos;
c) Estableciendo ejemplos de unidades de asentamiento en distritos y provincias de escala mediana;
d) Desarrollo del tejido histórico y la arquitectura local;
e) Aumento de las instalaciones educativas y sociales, así como otras facilidades, etc;

6) Debido al "Informe para el sector de Bienes Raíces en visión 2023" preparado por GYODER[40], se sugiere una producción de 7,56 millones de viviendas para el período entre 2012-2023. TOKI, con sus prácticas de producción de viviendas rápidas, pretende cumplir con el 5%~10% de la necesidad de vivienda de Turquía, que actualmente se ha realizado como el 9%. También se estima que dentro de los próximos 20 años, aproximadamente 6.7 millones de unidades de vivienda serán demolidas y reconstruidas en todo el país.

Figura 5.12. Vivienda TOKI en Ankara y Estambul, 2015
Fuente: Devrim, 2016.

- **Los modelos TOKI:** (tabla 5.7).

a) Proyectos de Transformación Urbana (Renovación de áreas de ocupantes ilegales: TOKI reconoce que los problemas de viviendas gecekondu no pueden ser resueltos únicamente por las autoridades locales. Por lo tanto, los proyectos de renovación urbana se han convertido en parte de una política estatal en la que se autorizó a TOKI a gestionar la transformación de ocupantes ilegales y los intentos de renovación. Como tal, el 12 por ciento de los proyectos de viviendas masas fue para transformar las zonas marginales en viviendas dignas habitables en las ciudades turcas principales.

1) La definición y funcionamiento del modelo:

[40] Asociación de Bienes Raíces y Empresas de Inversiones de Bienes Raíces (Devrim, 2016).

Sin embargo, el modelo TOKI se implementa generalmente para actualizar las áreas no planificadas, ocupando las tierras públicas y/o privadas, las regiones que tienen el riesgo de desastres, y las áreas culturales e históricas rodeadas por asentamientos ilegales. Las áreas del proyecto están situadas generalmente alrededor de los centros de las ciudades donde la tierra es particularmente valiosa. Esto permite a la administración TOKI y a las autoridades locales a lograr proyectos de renovación en dichas áreas sin tener dificultades financieras debido a que las casas construidas restantes después de la asignación de los titulares de los derechos se venden en un buen precio.

2) Hay dos enfoques alternativos para la implementación del modelo:

(a) La demolición de los asentamientos ilegales, construyendo viviendas nuevas en la misma zona, y asignándolas para los titulares de derechos, y

(b) La construcción de viviendas nuevas en un área diferente para trasladar los titulares de derechos que viven en el área de actualización.

En este contexto, en los ambos modelos, las autoridades locales determinan el área de asentamiento ilegal donde el proyecto será implementado, y ponen una aplicación para TOKI. Un protocolo entre TOKI y la autoridad local se firma para llevar a cabo el proyecto si la zona propuesta es apropiada para la actualización urbana. La administración realiza análisis de factibilidad y diseño del proyecto y, luego, una comisión se forma entre TOKI y la autoridad local para determinar los titulares de derechos y los valores de bienes raíces en el área objetivo del proyecto. Los propietarios de slum que prueben sus propiedades en la zona ganan el derecho de tener casa/casas basado en el valor de sus bienes raíces y los costes del proyecto. Dichos propietarios de slum firman contratos con TOKI, y declaran que pagan la diferencia entre el valor de la vivienda nueva construida y slum en un periodo de 15 años. Si TOKI no puede llegar a un acuerdo con un dueño de slum, los bienes raíces correspondientes son expropiados. Por otra parte, los ocupantes ilegales sólo pueden tener una casa con el requisito de evacuación de la tierra ocupada y hacer el pago de la casa en cuotas asequibles. Finalmente, los nuevos edificios son construidos por un contratista privado elegido por un proceso de licitación de TOKI.

a) En el primer enfoque: La construcción de viviendas para los propietarios de slum y ocupantes ilegales se realiza en la misma área slum tras un proceso de purificación de la tierra por TOKI. Los propietarios de slum se trasladan a viviendas temporales durante el proceso de actualización, y sus rentas son pagadas por la autoridad local. Tras la finalización de la construcción, las unidades nuevas de vivienda se dan a los titulares de derechos intitulados en el área del proyecto de renovación.

b) En el segundo enfoque: Unidades de viviendas modernas para los propietarios de slum y ocupantes ilegales se construyen por TOKI en un área vacía, y los titulares de derecho se trasladan a ellas. Por otro lado, el área de asentamiento ilegal se elimina después del proceso de evacuación por la autoridad local y posteriormente se traslada a TOKI (Figura 5.13 a y b). Con el apoyo del gobierno central y la colaboración de las autoridades locales, TOKI ha preparado un programa de actualización de los asentamientos ilegales.

Protocolos para un total de 156.700 unidades de vivienda se firmaron con 141 municipios, y las aplicaciones han sido iniciadas en 75 regiones en 35.600 unidades de vivienda a partir de 2008 (Uzun, Çete, Palancıoğlu, 2010; Çakir, 2011; Korkmaz, 2013; Elliott, 2010; www.TOKI.gov.tr).

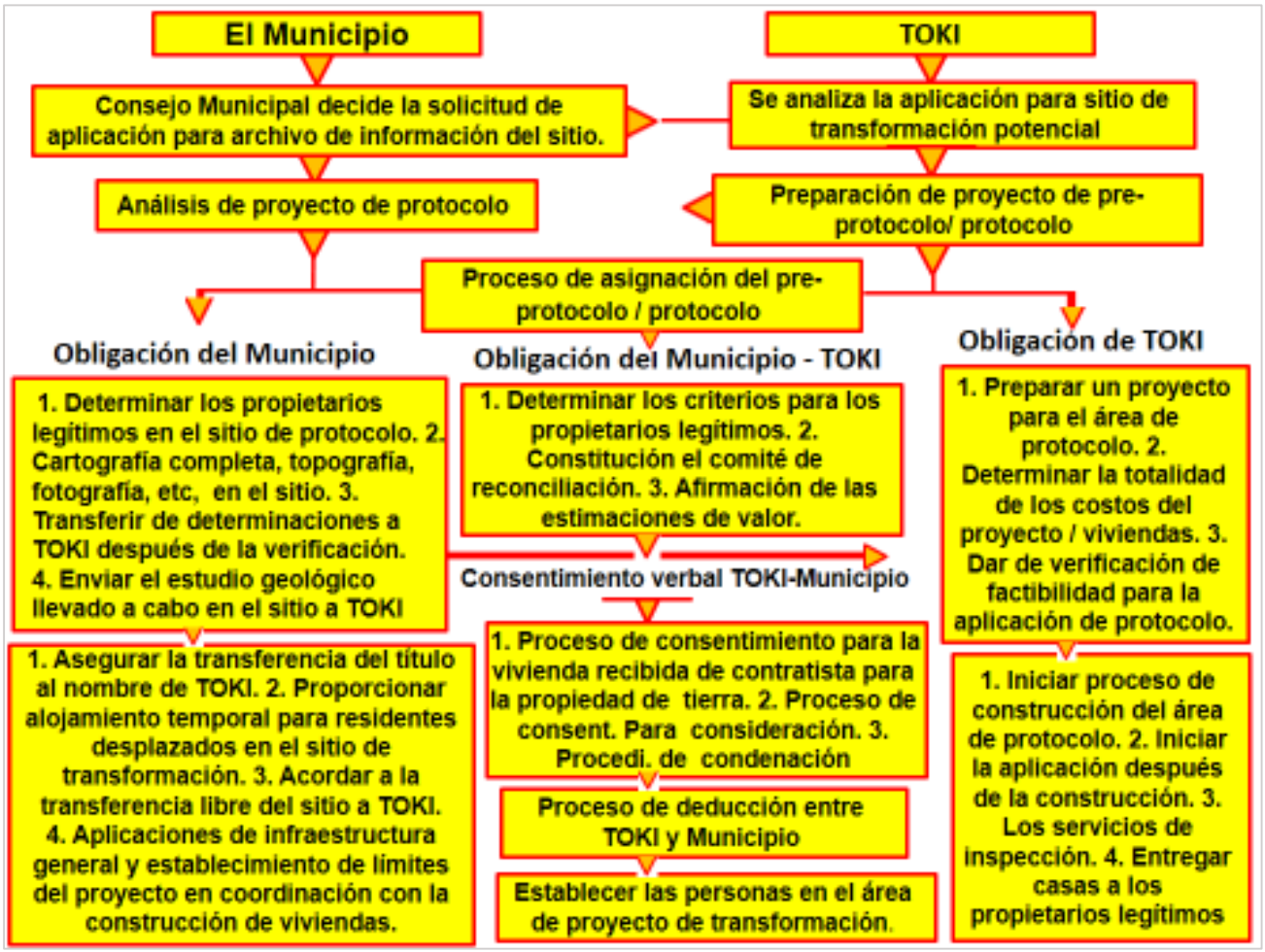


Figura 5.13 (a). Las renovaciones de las áreas de ocupantes ilegales
Fuente: Elliott, 2010.

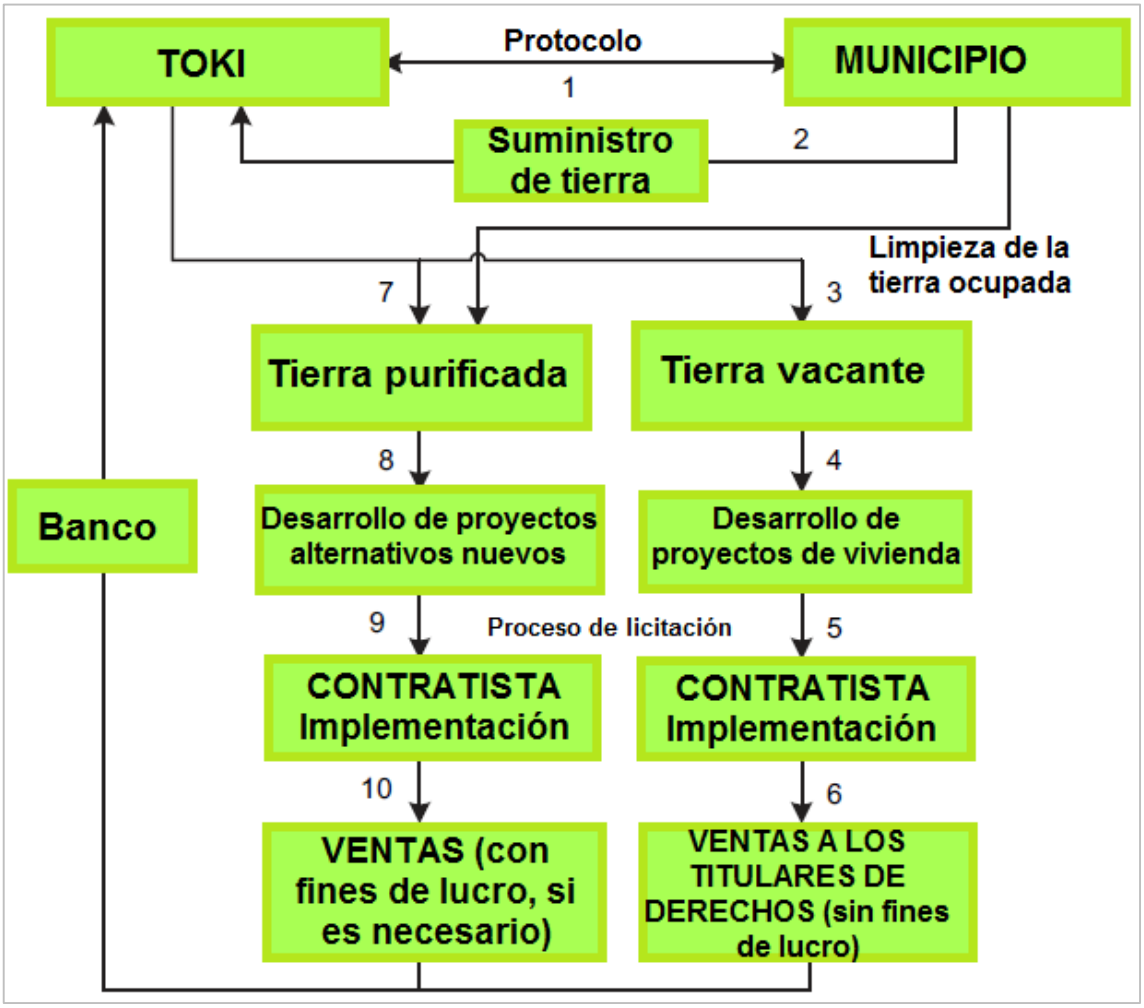


Figura 5.13 (b). Modelo TOKI para actualizar los asentamientos ilegales
Fuente; Uzun, Çete, Palancıoğlu, 2010.

b) Los grupos de ingresos bajos y medianos:

1) Los proyectos de vivienda masiva producidos en tierras de propiedad de TOKI.
2) Las familias objetivas de ingresos bajos y medianos, que no tienen los recursos financieros para comprar una unidad de vivienda dentro de las condiciones existentes del mercado.
3) La administración proporciona préstamos hipotecarios con vencimientos largos y el bajo rendimiento para los beneficiarios de los proyectos y la venta de las viviendas se lleva a cabo antes del período de construcción.
4) El precio de venta de cada unidad de vivienda luego se finaliza[41], teniendo en cuenta el costo de la tierra, la infraestructura de parcela y fuera de sitio y, las instalaciones sociales y los servicios técnicos. Aproximadamente de 10 a 40% del costo de la casa se recoge inicialmente como pago inicial, dependiendo de la capacidad de pago de la población objetivo[42] y el resto del costo se extiende a un vencimiento de entre 75 y

[41] Según Korkmaz, (2013) los proyectos de vivienda de TOKI toman aproximadamente 14 meses para ser hechos.

[42] Según Elliott, (2010) existen oportunidades para las personas de ingresos más bajos en los proyectos de TOK, porque los plazos son relativamente bajos (sin pago inicial, y el pago del crédito es 100 US$ por mes), aunque las casas son muy pequeñas (55-65 m2) para una familia grande. Por otra parte, los

240 meses (Sarica, 2012). Sin embargo, los pagos mensuales están indexados al aumento de los salarios en el sector público de cada seis meses.

5) TOKI actuar como "garante" para los pagos del proyecto hasta el final de del vencimiento. Es decir, el comprador de la propiedad no recibe documento de propiedad (Tapu) hasta que se haya comprado totalmente la propiedad (figura 5.14).

Es importante mencionar que todos los ciudadanos quienes no poseen una casa tienen derecho a solicitar una vivienda TOKI. Sin embargo, en general los trabajadores y funcionarios públicos se benefician mayormente de estas casas. Las unidades de vivienda se dan a los solicitantes a través de las elecciones hechas por notario público (Elliott, 2010; Devrim, 2016; Uzun, Çete, Palancıoğlu, 2010; Korkmaz, 2013).

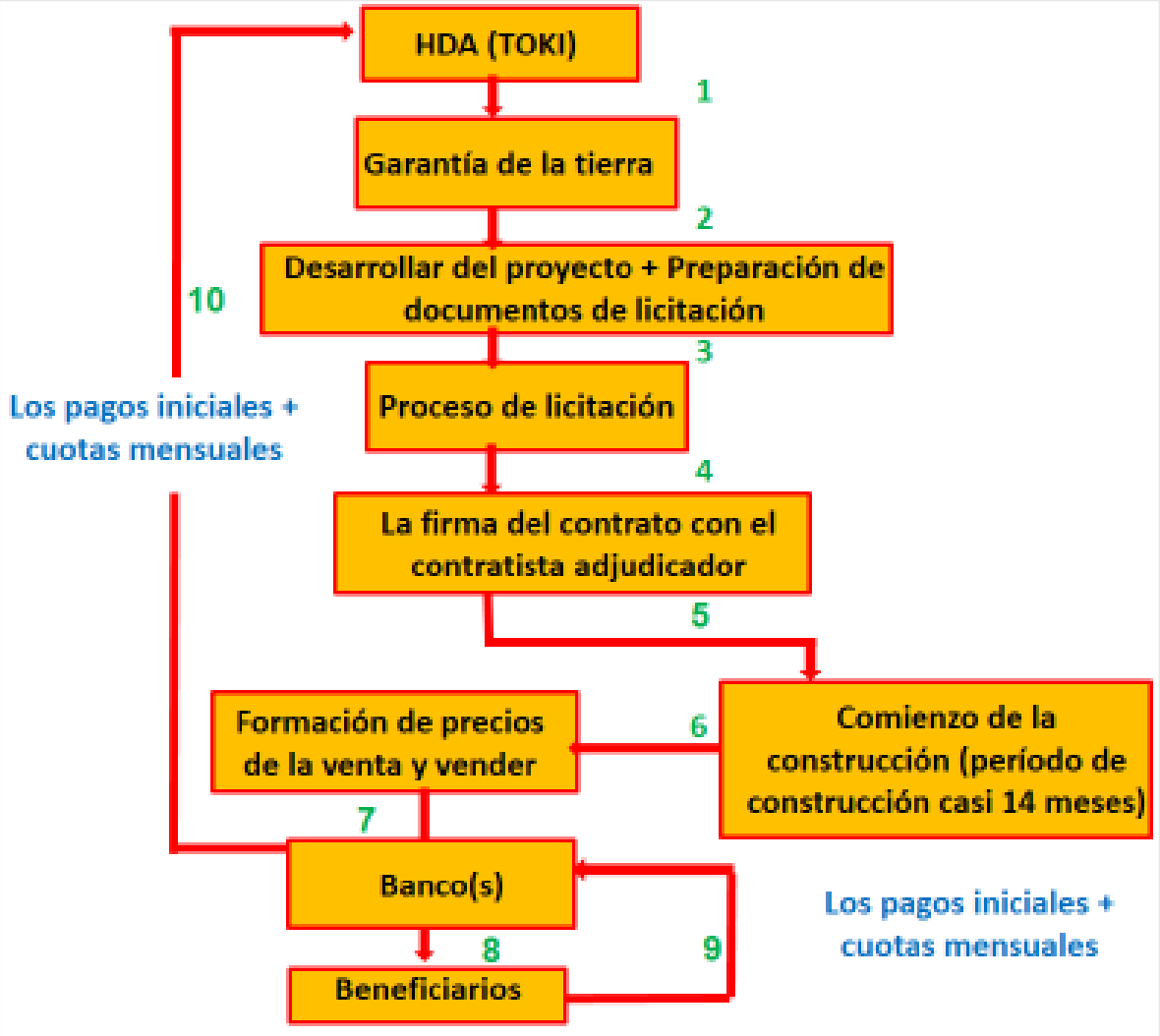


Figura 5.14. Producción de vivienda en las tierras de TOKI para los grupos de ingresos bajos y medios
Fuente: Elliott, 2010.

grupos de bajos ingresos de familias grandes tienen que hacer un pago inicial pequeño (2.670 US$ y pago de 170 US$ por mes) para tener unidades relativamente grandes al final (65-87m2). Al igual que en el grupo más bajo, tienen pagos a largo plazo (unos 15 años). No obstante, de acuerdo con él, los pagos, incluso a este nivel están fuera del alcance de las personas en el sector de trabajo informal, como es menos probable que tengan un ingreso seguro regular (Elliott, 2010).

c) Áreas Riesgo de Desastres: Sin embargo, la renovación urbana se ha extendido recientemente a las zonas con alto riesgo de desastres además de las áreas de ocupantes ilegales (figura 5.15). Por lo tanto, las viviendas antiguas construidas pobremente que se encuentran en fallas sísmicas grandes están ahora sujetas al proceso de renovación a través del Reglamento de Transformación de Áreas de Riesgo de Desastres aprobado en mayo de 2012. Aquellos edificios que se consideran riesgosos serán demolidos y sus hogares recibirán subsidios de vivienda hasta que se establezcan en sus casas nuevas. Además, el valor estimado de las casas transformadas será evaluado y deducido de los costos de construcción de los asentamientos de vivienda nueva donde los hogares comienzan a establecerse[43] (Sarica, 2012).

Figura 5.14. Ejemplos de renovación urbana por TOKI
Fuente: Sarica, 2012.

d) Proyectos con fines de lucro: Como se ha mencionado anteriormente, los ingresos adicionales generados por los proyectos con fines de lucro (figura 5.16) son esenciales para la financiación de los proyectos de vivienda social de TOKI. Por eso, llenar la brecha entre el desembolso de capital a corto plazo para la construcción y las cuentas por cobrar a largo plazo de los pagos hipotecarios, el modelo de compartir de ingresos genera capital crucial para proyectos de vivienda de ingresos bajos y medios (Sarica, 2012).

Figura 5.15. Ejemplo de los proyectos proyectos con fines de lucro
Fuente: Sarica, 2012.

- **Las construcciones en el exterior:**

[43] Básicamente, esta renovación urbana extendida fue alentada por la proyección científica del posible resultado de un gran terremoto en Estambul, con una población de casi 17 millones ubicada justo al norte de la gran falla del terremoto (norte de Anatolia). Este proceso de renovación urbana basado en el desastre se ha realizado inicialmente con miles de viviendas con alto riesgo de desastres en 35 provincias que han comenzado a ser demolidas (Sarica, 2012).

Sin embargo, las construcciones en el exterior se financian mediante donaciones y socorros humanitarios posteriores al desastre, y TOKI lleva a cabo sus actividades (a través de protocolos relacionados con la construcción) como la unidad de implementación de estos proyectos (en línea con las asignaciones oficiales). Por lo tanto; hay implementaciones de TOKI en Indonesia, Sri Lanka, Pakistán y Somalia. Además, según las negociaciones recientes con muchas empresas, hay establecimientos en 91 países[44] (Devrim, 2016; Uzun, Çete, Palancıoğlu, 2010).

- **El papel de TOKI en la financiación de vivienda turca:**

1) La financiación de la vivienda turca ha sido gestionada por el gobierno central, las instituciones financieras, las organizaciones de seguridad social, las cooperativas y los gobiernos locales[45] La tabla 5.8 muestra la cantidad de unidades de vivienda que recibieron préstamos por dichas instituciones públicas. Sin embargo, estas instituciones no pudieron proporcionar préstamos hipotecarios asequibles a largo plazo. En este sentido, los bancos privados acaban de comenzar a ofrecer préstamos hipotecarios en la década de 1990. Después de la crisis financiera de 2001, se han seguido muchas regulaciones estrictas para mantener la estabilidad financiera en Turquía. Como resultado, entre 2001 y 2010, el volumen monetario de los préstamos de vivienda aumentó de 352 millones a 52,105 millones de LT[46]. Este aumento también fue respaldado por la Ley Hipotecaria aprobada en 2007.

Inistituto	Términos de préstamos hipotecarios	Número de unidades de vivienda
Banco de Bienes Raíces	1944-2000	90,915
***SSK* (Empleados)**	1962-1987	233,289
***OYAK* (Militar)**	1963-1992	55,248
Ministerio de Trabajo Público	1966-1988	893,050
***Bag-Kur* (Autoempleo)**	1975-1980	7,412

Tabla 5.8. La producción de vivienda financialmente asistida por institutos públicos
Fuente: Sarica, 2012.

[44] Se están firmando contratos de "cooperación en el campo del desarrollo de viviendas masivas" con varios países. Por otra parte, hay una conciencia internacional del modelo de suministro de vivienda y proyectos de vivienda social de TOKI, que ha sido premiado con el Certificado de Honor de Hábitat de las Naciones Unidas debido a sus trabajos a escala internacional, y proporcionando préstamos de vivienda a familias de ingresos bajos y medianos. En este contexto, TOKI fue galardonado con el "Premio Internacional de Emprendimiento en Bienes Raíces y Desarrollo de Viviendas" patrocinado por EIRE (Expo de Italia de Bienes Raíces) en 2008. En el mismo año, como vamos a explicar en el próximo capítulo, el Proyecto de TOKI de Transformación de Barrio Informal – Renovación Urbana de Barrio del Centro, ciudad de Erzincan, fue elegido como una "Buena práctica" en la organización de Premios de Mejores Prácticas de Hábitat. Además, un año después, el Proyecto de Desarrollo y Renovación Urbana de la Entrada de Norte de Ankara de asociación TOKI-TOBAS (Fundación de Construcción de Vivienda Masa Municipal) fue seleccionado como una de las "Buenas Prácticas" para el año 2009, por el Comité de selección internacional de los Premios de Negocios de ONU-Hábitat, en China (Devrim, 2016).

[45] Datos recientes muestran que el 89% de los compradores de viviendas no han solicitado préstamos institucionales para financiar sus casas (Sarica, 2012).

[46] (1 TL = $ 1,44 en 2001, $ l.54 en 2010).

2) En respuesta a la provisión de financiación de vivienda inadecuada por parte de los sectores público y privado, el Fondo de Vivienda de Masa se formó en 1984 como un recurso externo al presupuesto central. Para administrar este fondo, (TOKI) se estableció en el mismo año con el papel de proporcionar recursos para el fondo, organizar el uso de la tierra y dando préstamos a proyectos de viviendas masivas de las cooperativas. En la década de 1980, el fondo con su provisión de crédito aumentó la productividad de las cooperativas de vivienda y también aumentó el número de estas cooperativas. Como hemos explicado anteriormente, a través de los ajustes legales y las asociaciones intergubernamentales en la década de 2000, TOKI se convirtió en el único organismo público responsable para la provisión de viviendas masivas en el país. "*El objetivo básico en estableciendo el fondo fue para proporcionar el apoyo público requerido a través de los ingresos asignados para este propósito y para proporcionar los servicios requeridos a través de una administración creada para este propósito en orden para cumplir las necesidades de vivienda a escala nacional y lograr un proceso ordenado de desarrollo urbano…Desde 1984, TOKI ha estado actuando eficazmente en proporcionando viviendas asequibles para los grupos de ingresos bajos y medianos a través de mecanismos financieros innovadores. Ha proporcionado préstamos para vivienda a aproximadamente 1.2 millones de unidades de vivienda para fines de 2004"*, Sarica, (2012. Pp.24).

3) Sin embargo, los fondos monetarios y bienes raíces del Banco de Bienes Raíces se habían transferido a TOKI, aumentando aún más su poder financiero en 2002. La tabla 5.9 muestra las asociaciones de TOKI con fideicomisos de inversión de bienes raíces de acuerdo con los esfuerzos de empoderamiento de ingresos como la enmienda en la Ley de Vivienda Masiva a partir de 2004 implica "establecer compañías de bienes raíces o participar en las que ya se han establecido". Fundamentalmente, los roles de TOKI en la financiación de la vivienda y sus inversiones tremendas en vivienda en la última década indican que la Autoridad entró al sector de la vivienda como actor principal.

El nombre de la compañía y (el año de establecimiento)	**La parte (cuota) de TOKI**
Fideicomiso de Inversión de Bienes Raíces de *Emlak Konut* – REIT (2006).	39.0
Co. Inc. De Comercio, Gestión de Proyectos, construcción y Márketing de Bienes Raíces Emlak (2001)	49.0
Co. Inc. De Proyectos, Bienes Raíces y Construcción de Municipio Metropolitano. (2004)	49.9
Co. Inc. De Valuación de Tasaciones de Bienes Raíces. (1998)	49.0
Co. Inc. De Fideicomiso de Inversión de Bienes Raíces de *Vakif– REIT* (2004).	14.0
Co. Inc. De Fideicomiso de Comercio, Restauración y Construcción de *Vakif– REIT* (2005).	53.1
Inc. Gestión de Comercio y Administración de Servicios de Vivienda.	1.0

Tabla 5.9. Las asociaciones de TOKI
Fuente: Sarica, 2012.

4) Los proyectos de vivienda dirigidos por TOKI se completan ya sea a través de compañías de bienes raíces contratistas que tienen mejores licitaciones o asociaciones de empresas de bienes raíces-TOKI en las que la administración proporciona tierras disponibles. Como se ha explicado en el apartado anterior, los ingresos de TOKI consisten en ventas y arrendamiento

de propiedades de bienes raíces, pagos de créditos y subvenciones del presupuesto central. Entre estas ventas de propiedades, la administración emprende inversiones de viviendas o edificios rentables especialmente para grupos de altos ingresos y organizaciones de negocios[47] para aumentar los ingresos de TOKI de modo que pueda implementar otros proyectos y pueda proporcionar créditos de vivienda para grupos de ingresos medios y bajos. Por otra parte, para dar préstamos a un proyecto de vivienda, TOKI requiere lo siguiente;

- ✓ El área de la unidad de vivienda no debe ser mayor que aproximadamente 1600 pies cuadrados.
- ✓ Requisitos para las personas que recibirán préstamos:
  - Los padres casados y sus hijos adultos pueden beneficiarse del préstamo de vivienda solo una vez.
  - Ellos no deberían haber tenido una casa o haber usado (o seguir usando) un préstamo de vivienda.
- ✓ Los proyectos que no se beneficiarán del crédito son casas de veraneo, casas de guarda y otros proyectos en los cuales su propósito es proporcionar una segunda casa para las familias propietarias.

5) En este sentido, la oferta de préstamos de vivienda de TOKI se basa aproximadamente en términos de crédito de cinco a diez años, y la tasa de interés es equivalente a la tasa de aumento en los salarios de los servidores públicos. Al mismo tiempo, el pago al contratista de bienes raíces se hará en dos años después del comienzo de la construcción. Tal desequilibrio en los términos de pago lleva a TOKI a consumir otros recursos financieros tales como los ingresos por ventas de tierras públicas o ayudas presupuestarias. Sin embargo, esto plantea críticas sobre el método que TOKI usa para gestionar el financiamiento de viviendas masivas ya que los contratistas tienden a construir viviendas de baja calidad por su precio[48]. Por último, la financiación y las estrategias de TOKI como autoridad gubernamental para el mejoramiento de los recursos han tenido como objetivo minimizar la escasez enorme en el financiamiento de la vivienda en Turquía mientras proporcionando a las familias de ingresos medios y bajos la oportunidad de beneficiarse de préstamos de vivienda asequibles (Sarica, 2012).

5.1.4 Resumen de los modelos de transformación de gecekondu.

Modelos de transformación de gecekondu	
El modelo de reasentamiento	Usa los medios de expropiación y reasentamiento de los propietarios de Gecekondu a otra localización con el fin de eliminar el área gecekondu existente. Este modelo es generalmente preferido para las áreas donde las casas de Gecekondu están situadas en zonas inapropiadas, tales como las zonas de inundación, áreas de deslizamiento de tierras y las áreas ambientalmente sensibles. Actualmente, este modelo no es favorable para la transformación de gecekondu principalmente debido a costos económicos altos y parcialmente debido a los costos sociales que vienen de la reluctancia de los habitantes Gecekondu para cooperar.

[47] Además de créditos internacionales, donaciones y ayudas dadas a TOKI (Uzun, Çete, Palancıoğlu, 2010).

[48] Además de esto, una de las críticas principales de los proyectos urbanos de viviendas masivas está relacionada con aquellos construidos en la ciudad periférica para las personas pobres, sobre todo los residentes de Gecekondu; su distancia lejana de sus lugares de trabajo y las redes sociales puede llegar a ser una decepción en el futuro (Elliott, 2010).

El modelo de plan de mejora	Ha sido introducido como un modelo para transformar las áreas Gecekondu con los incentivos del mercado. En este modelo, las áreas Gecekondu son reorganizadas de acuerdo con un plan de mejora, donde se establece estructura de propiedad nueva para la construcción de bloques de apartamentos modernos similares a los que están en las áreas autorizadas. Siendo introducido por la Ley de Redesarrollo, el concepto de plan de mejora busca realizar una transformación espacial en áreas Gecekondu través de las condiciones del mercado. Es un modelo típico de construir - vender modificado para las áreas Gecekondu. El modelo de construir - vender de la provisión de vivienda: Es el modelo más común usado en la provisión de vivienda autorizada desde 1960. Se basa en el aumento de los derechos de desarrollo en nivel de parcela para construir bloques de viviendas en parcelas individuales. Tiene el constructor de la casa especulativa y terrateniente como los dos actores principales en su núcleo. Las responsabilidades del constructor de la casa especulativa son para la obtención de terrenos, suministro de fuentes financieras requeridas, obtener todos los permisos necesarios, adquirir el proyecto del edificio y proporcionar la construcción. Estos son generalmente los empresarios pequeños, que tienen una cantidad limitada de capital. En general, ellos no poseen la tierra que desarrollan. Ellos obtienen la tierra dentro del área urbana por contracción del propietario de tierras. Si el terreno está localizado en un barrio prestigioso, ellos comparten las unidades de vivienda de apartamentos con el propietario de la tierra a una tasa hasta el 60 por ciento. Este porcentaje varía de acuerdo con la localización del terreno. Después de la década de 1980, este modelo fue modificado para áreas Gecekondu por medio de planes de mejora. Estos planes simplemente proporcionan derechos de desarrollo extras que se comparten entre los propietarios de Gecekondu y constructores de casas especulativos. El modelo de plan de mejora básicamente proporciona un patrón de parcela nuevo para las áreas Gecekondu que es adecuado para la construcción de bloques de apartamentos. Cada propietario gecekondu se convierte en accionista en una de las parcelas. Entonces las unidades de vivienda del bloque de apartamentos que serán construidas en una parcela se comparten entre los propietarios Gecekondu y el constructor de la casa especulativo. La transformación de las áreas Gecekondu con el modelo de plan de mejora depende de la localización de las áreas Gecekondu. Algunas áreas Gecekondu tienen ventajas de localización y son atractivas para desarrolladores privados, debido a los valores altos de la tierra, mientras que hay otras áreas Gecekondu autorizadas para el desarrollo de mayor densidad, pero no son atractivas para el desarrollo. Hay muchos ejemplos sobre los dos casos. Los problemas principales del modelo de plan de mejora son el patrón de desarrollo urbano estándar que genera aumentos en la densidad de construcción y su capacidad limitada para transformar las áreas Gecekondu que no tienen ventajas de localización.
El modelo de PTU	Fue introducido como un enfoque innovador para el problema de la transformación de gecekondu a finales de la década de 1980. El modelo de PTU también ha sido referido como el modelo de Dikmen Valley porque fue el primer ejemplo. Los gobiernos locales han adoptado este modelo como una alternativa al modelo de reasentamiento y el modelo de plan de mejora. Es una solución intermedia entre estos dos modelos en términos de los recursos financieros usados y el medio ambiente urbano creado. El modelo de reasentamiento depende de los recursos públicos, que probablemente son para ser usados para cumplir con las necesidades básicas de vivienda de los propietarios Gecekondu. El modelo de plan de mejora usa recursos privados, que generan valores extras para ser compartidos por los propietarios de Gecekondu y los constructores de casas especulativos, donde es más probable que un propietario gecekondu se convierta en mejor por obtener más de una vivienda. Por otro lado, el modelo Dikmen Valley usa recursos privados generados por el propio proyecto, donde el valor extra generado es compartido por los grupos más diversificados de partes interesadas, como los gobiernos locales, sociedad del proyecto, los propietarios Gecekondu, propietarios y habitantes de la ciudad. Tiene la misma lógica de usar los derechos extras de desarrollo como un modelo de plan de mejora. La diferencia principal del modelo de Dikmen Valley es que los nuevos desarrollos no tienen lugar en un nivel de parcela como se hace en el modelo de plan de mejora, así que el medio ambiente urbano creado es probable que tenga más espacios abiertos. En el modelo de Dikmen Valley, el área del proyecto y los titulares de derechos se definen por los portadores (poseedores) del proyecto. Los ingresos

	urbanos adicionales creados por los derechos de desarrollo extras se usan para lograr la sostenibilidad financiera del proyecto. El modelo de Dikmen Valley es generalmente preferido para áreas estratégicas de una ciudad entera que son propensas para invasión de Gecekondu, y para las áreas que han sido designadas como inhabitables debido a condiciones físicas inadecuadas (zonas de inundación, áreas de deslizamiento de tierras). La razón principal es que los planes de mejora no pueden ser implementados para estas áreas debido a las limitaciones físicas; habitantes de Gecekondu de tales áreas aún tienen la esperanza de una transformación con el modelo de plan de mejora (Türker-Devecigil, 2006; 2005).

- **Los tres modelos han sido insuficientes para resolver el problema de gecekondu debido a varias razones:**

Los tres modelos han sido insuficientes para resolver el problema de gecekondu debido a varias razones:
En primer lugar, no hay recursos públicos desviados para la transformación de gecekondu en Turquía que hacen que el modelo de reasentamiento imposible de implementar. Por lo tanto, cualquier modelo de transformación de gecekondu en cuestión debe crear sus propios recursos financieros. Tanto el modelo de plan de mejora y el modelo de Dikmen Valley (PTU) se han desarrollado para resolver este problema de autofinanciación y ambos modelos dependen de los derechos de desarrollo urbano adicionales para crear los recursos financieros.
En segundo lugar, el hecho de que el éxito de los mecanismos de autofinanciación depende de la localización de las zonas Gecekondu es usualmente ignorado. Estos modelos no pueden ser implementados para las áreas Gecekondu, que no están situados en áreas ventajosas de la ciudad.
En tercer lugar, los tres modelos ignoran los problemas de los inquilinos en las áreas Gecekondu. Por lo tanto, la transformación de un área gecekondu no es probable para resolver los problemas de habitantes Gecekondu en cuestión.
En cuarto lugar, la transformación de las áreas Gecekondu es un problema complejo que depende de las condiciones especiales de la zona. Es casi imposible transformar áreas Gecekondu que se componen de bloques de apartamentos de gran altura y estructura de propiedad conjunta usando estos tres modelos.
Por último, el modelo de plan de mejora y el modelo Dikmen Valley no hacen una distinción clara entre las áreas Gecekondu en términos de su importancia estratégica en el plan urbano. Cuando se implementa cualquier de estos modelos, los lugares ambientalmente sensibles que son propensos a la invasión Gecekondu están sujetos a la presión del desarrollo (Türker-Devecigil, 2006; 2005).

Capítulo VI. Ejemplos de los Proyectos de Transformación y Regeneración Urbana como modelos y experiencias de intervención en los espacios urbanos informales (Gecekondu) en Turquía que puedan servir como modelos para la intervención en los espacios urbanos posguerra en Siria.

6.1 Actualizar los Asentamientos Gecekondu por los Proyectos de Transformación Urbana (PTUs):

6.1.1 Proyecto de Renovación Urbana de Erzincan-Çarsi Quarter: La transformación del área de asentamiento ilegal en un establecimiento moderno. Provincia de Erzincan en el noroeste de Turquía.

El Proyecto de actualizar de Erzincan-Carsi, es uno de los primeros proyectos de actualización urbana de TOKI iniciados en 2003, recibido *"el premio de buena práctica"* de (ONU-Habitat) y el Municipio de Dubai en 2008. La población de la provincia de Erzincan en el año 2000 era de 316.841 personas según el Instituto Nacional de Estadísticas. El área del proyecto que consiste en slums y gecekondus no es planificada y carece de infraestructura, y está en riesgo de tener un terremoto. La zona es de 170.304 m2. De esta superficie, aproximadamente 75.000 m2 eran propiedades poseídas por individuos, y el resto pertenecía al municipio. Una parte de la zona del proyecto se desarrolló como una región de asentamiento temporal tras el terremoto de 1939. Sin embargo, los edificios de la región no fueron demolidos después de cumplir con su función. Rehabilitación de la región, que creció de manera no planificada (Figura 6.1), se convirtió en imposible de resolver utilizando las instalaciones locales, y el apoyo necesario no se obtuvo del gobierno central.

Sin embargo, tras la construcción de edificios modernos en otros partes de la ciudad después de la década de 1970, la mayoría de los residentes de la región movieron hacia estos asentamientos establecidos nuevamente. El área del proyecto se convirtió gradualmente en un cuarto abandonado durante años. El municipio considera la reconstrucción de la zona del proyecto, tras el terremoto de 1992, pero varias iniciativas han fallado hasta el año 2003.

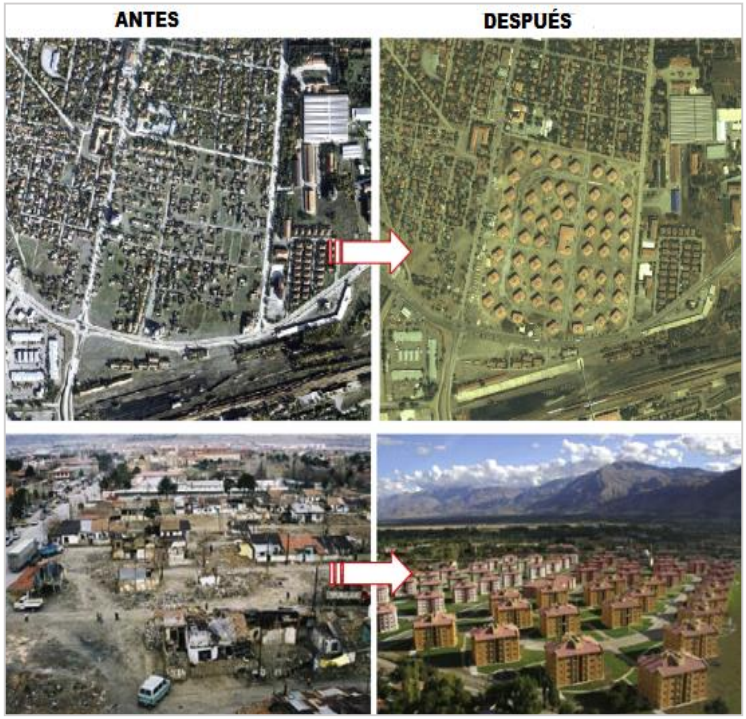


Figura 6.1. Un Proyecto de Actualizar de Slum: Ejemplo de Erzincan- Çarsi Quarter
Fuente: Uzun, Cete, Palancıoğlu, 2010.

Por su parte, el Proyecto de Actualización del Barrio de Erzincan-Carsi se inició más tarde mediante la firma de un protocolo entre TOKI y el municipio de Erzincan a finales de 2003 para actualizar la zona que no estaba conforme con el desarrollo de la ciudad. Los titulares de derechos en el área se determinaron durante una fase de análisis del proyecto. Las encuestas de las situaciones económicas y sociales de las personas que viven en la zona fueron realizadas, y las propuestas de planificación fueron evaluadas para proporcionar su integración en el tejido urbano de la ciudad. Algunos slum que fueron poseídos por mayoría ancianos, huérfanos y viudas indigentes fueron expropiados basado en el consentimiento de titulares de derecho debido a la dificultad que experimentarían en la adquisición de una casa en otro lugar. Por este fin, TOKI ha construido 153 unidades de vivienda, cada una tiene una superficie de 62 m2, para estos titulares de derecho en su tierra en localización de Menguceli. Los titulares de derechos se movieron a estas viviendas sociales, y sus slum evacuados fueron demolidos entonces. Por su parte, el municipio transfirió su 41.875 m2 de tierra en la región Çarsi a TOKI para sus gastos en el proyecto de vivienda social de Menguceli. TOKI proporcionó un préstamo de 10 años de 500,000 TL (aproximadamente 300 000 $ EE.UU) para el municipio de Erzincan para los gastos del proyecto en 2006, y también se expropiaron 75.000 m2 de tierras adicionales poseídas por individuos en la misma región.

Los trabajos de construcción de la vivienda social en el área se iniciaron por TOKI, y 880 unidades de vivienda, de las cuales 512 son de 125 m2 y 368 son de 100 m2, fueron completadas en 2006, y 720 de las cuales fueron vendidas para individuos. Adicionalmente, una escuela primaria, centro comercial, e instalaciones sociales fueron también construidos por TOKI. Con el proyecto de actualizar de Erzincan-Carsi Quarter, el área de asentamiento ilegal se ha transformado en un establecimiento moderno y área de

recreación, y los ciudadanos viviendo en estos asentamientos no saludables se han asegurado una oportunidad de vivir en un establecimiento moderno y planificado. Los resultados positivos del proyecto implementado también han proporcionado un ejemplo para otras ciudades, por lo tanto proyectos similares comenzaron en toda Turquía (Uzun, Cete, Palancıoğlu, 2010).

6.1.2 Proyecto de Transformación Urbana como un Modelo para Transformar el Área de Gecekondu de Valle de Dikmen en Ankara.

El Proyecto de Vivienda y Desarrollo Ambiental del Valle de Dikmen en Ankara es el ejemplo más popular de los PTUs en Turquía. El Valley está situado entre dos barrios de viviendas densamente pobladas, Çankaya y Dikmen (Figura 6.2), que están en las zonas de desarrollo urbano del sur de Ankara. Çankaya es el distrito más prestigioso de Ankara, donde está situada la residencia presidencial. El área se extiende al sur a lo largo de parte inferior del valle de unos 6 km y tiene una anchura de 300 m. Se inicia casi desde el centro de la ciudad, Kızılay, y llega a las áreas forestales en el sur. El valle ha sido designado como un área de conservación natural en todos los planes de desarrollo urbano, porque es uno de los corredores de circulación de aire y las cuencas hidrográficas más importantes de Ankara. El proceso de desarrollo de gecekondu en el valle comenzó después de la década de 1960. Después de la década de 1980, el valle se convirtió en un área de intervención seria debido a la contaminación del aire y los problemas del área verde de Ankara. En 1984, el Gran Municipio de Ankara (GAM), presentó el Proyecto de Corriente del Área Verde de Dikmen, que fue destinado a reubicar los propietarios Gecekondu a otra parte de la ciudad y transformar el valle en un parque urbano (Türker- Devecigil, 2005; Mühürdaroglu, 2005).

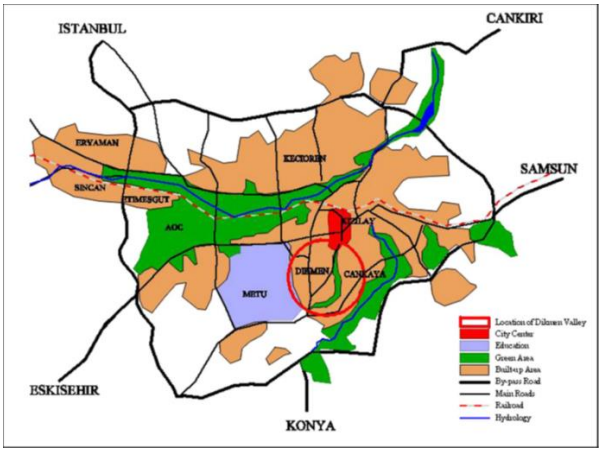


Figura 6.2. Localización del Valle en Ankara
Fuente: Türker-Devecigil, 2006.

Después de 1989, la administración local nueva introdujo el Proyecto de Valle de Dikmen como el proyecto de transformación y renovación de gecekondu más grande de Turquía; en la primera parte del proyecto que cubre 148 hectáreas de superficie, el número de casas Gecekondu (Tabla 6.1) y el número de habitantes ha aumentado desde aproximadamente 2000 hasta 2500 y desde 10.350 a 11250, respectivamente, entre 1989 y 1993. Los actores principales del proyecto fueron el Gran Municipio de Ankara (GMA), el Municipio del

Distrito de Çankaya (MDÇ), *Metropol Imar Joint Stock Company*[49] y la comunidad de valle Dikmen (Tabla 6.2). Como muestra la Figura 6.2 el Proyecto del Valle de Dikmen es uno de los PTUs múltiple dimensional y es un componente importante del sistema cultural y recreativo del área metropolitana de Ankara. Los objetivos principales del proyecto se definen como;

- Para crear un centro cultural, recreativo, comercial y social que servirá a toda la ciudad y se convierte en una parte urbana contemporánea bien planificada de la ciudad,

- Para generar un corredor verde que incluye áreas abiertas y recreativas que hacen contribuciones importantes para la eliminación de la insuficiencia de los espacios abiertos y verdes en Ankara,

- Para proporcionar áreas de viviendas saludables y de alta calidad con técnica urbana actualizada y la infraestructura social mediante el uso básicamente de mecanismos de auto-financiamiento y enfoques de planificación participativa,

- Identificar todas las partes interesadas y darles derecho a participar en los procesos del proyecto,

- Para activar la colaboración del sector público y privado (Egercıoğlu, 2008; Türker-Devecigil, 2005; 2006).

Fase	Número de titulares de derechos	Número de casas Gecekondu	Área superficial (ha.)
1	333	396	18.5
2	757	901	39.9
3	201	307	21.2
4	109	137	14.5
5	406	791	44.6

Tabla 6.1. El número de titulares de derechos y casas gecekondu en la primera parte del proyecto en 1993
Fuente: Mühürdaroglu, 2005.

A. Los actores en general	B. Los actores en Valle Dikmen
Estado	1.1 Gobierno central
	1.2 Ministerio de Reasentamiento y Construcción
	1.3 Ministerio de Medio Ambiente
Gobierno Metropolitano	2.1 Gran Municipio de Ankara (GMA)
	2.2 Municipio del Distrito Çankaya (MDÇ)
	2.3 AS Metrópolis
	2.4 Cooperativas de vivienda
Terrateniente	3.1 Gobierno central
	3.2 Gran Municipio de Ankara (GMA)
	3.3 Municipio del Distrito Çankaya (MDÇ)
	3.4 Terratenientes privados

[49] (Ha sido establecida por los gobiernos locales como una compañía de propiedad conjunta con el fin de hacerse cargo de la preparación del proyecto y los procesos de gestión urbana) (Egercıoğlu, 2008).

Comunidad de Valle Dikmen	4.1 Propietarios de vivienda gecekondu 4.1.1 Propietarios de gecekondu quien invadieron tierra pública. 4.1.2 Propietarios de gecekondu quien construyeron en su propia tierra ilegalmente 4.1.3 Propietarios de gecekondu quien invadieron tierra privada.
	4.2 Propietarios de viviendas que localizan cerca del valle.
	4.3 Propietarios de viviendas nuevas (después del proyecto) 4.3.1 Propietarios de viviendas nuevas de la valle 4.3.2 Propietarios de ex gecekondu
Academia	Departamento de Planificación de la Ciudad
	Departamento de Arquitectura del Paisaje
ONG	Cámara de Planificación de la Ciudad
	Cámara de Arquitectos

Tabla 6.2. Los actores urbanos que participan en los procesos de desarrollo urbano en general y en el PTU del Valle de Dikmen en particular
Fuente: Türker-Devecigil, 2006.

Más de 2.200 ocupantes ilegales existieron en el valle de los cuales 1.500 fueron construidos antes de 1985 en tierras públicas y privadas (Figura 6.3). Ellos se beneficiaron de la Ley de Amnistía de 1985 para las construcciones sin licencia y por lo tanto el Municipio tenga que considerarlos en cuenta para el proceso de reasentamiento en el área del proyecto; merecían legalmente una unidad de vivienda. Pero la organización no ignoró los inquilinos y la gente que construyó sus ocupantes ilegales después de 1985 y el municipio les preparó una parcela con infraestructuras en otra parte de Ankara para que construyan sus propias viviendas (Egercıoğlu, 2008).

Figura 6.3. Valle de Dikmen en 1989: Casas de Gecekondu rodeadas de patrón de vivienda autorizada
Fuente: Türker-Devecigil, 2006; Malusardi, Occhipinti, 2003.

Fortalezas de los proyectos de transformación urbana en general y el PTU del Valle de Dikmen en particular	
El modelo financiero	La fuerza básica del modelo de Dikmen Valley está en su estructura de auto-financiación que trae carga financiera mínima para los gobiernos locales. Derechos de construcción adicionales y los usos urbanos comercializables son los medios para satisfacer los costos financieros en este modelo. También se usa para convencer a los propietarios de Gecekondu para participar en el proyecto como accionistas. Sin embargo, los derechos de desarrollo no son usados por los propietarios de Gecekondu individualmente, como es el caso en el modelo de plan de mejora. En este modelo, tales derechos se usan para cubrir los costos del proyecto, que también incluyen los costos de cumplir con las necesidades básicas de vivienda para los habitantes Gecekondu. Este

	modelo es una alternativa al modelo de reasentamiento donde se expropió el área del proyecto y los propietarios de Gecekondu son dados tierras en otra región de la ciudad para construir sus casas propias. El Proyecto de Desarrollo Ambiental y Vivienda Urbana de Dikmen Valley primero vino a la agenda como un proyecto de reasentamiento. El proyecto fue aprobado como un proyecto de área verde y la decisión de expropiación fue tomada. Sin embargo, el proyecto de reasentamiento nunca fue implementado debido a la oposición de los habitantes del valle. En 1984, la mayoría de los propietarios de Gecekondu fueron proporcionados de estado de titular de derecho por la Ley de Redesarrollo. También hubo una decisión de expropiación válida tomada para el área. En consecuencia, en 1989, el proyecto fue reformulado adoptando un modelo nuevo de transformación, conocida como el modelo de Dikmen Valley. El proyecto consiste en cinco zonas de implantación, en los que se completaron sólo la primera y la segunda zona de implementación (Figuras 6.4 y 6.5). En la zona primera y la segunda de la implantación, las construcciones nuevas de viviendas fueron situadas en los lados superiores del valle integradas con la construcción densa existente, con una franja verde - recreativa en el fondo del valle. Desde el Dikmen Valley ha sido un límite físico separando los grupos de ingresos más altos en el oeste y los grupos de menores ingresos, en el este, el proyecto dirigido a proporcionar la integración entre estos dos grupos de ingresos por el aumento de las actividades socio-culturales en el valle. El Puente de Cultura, propuesto como una estructura que permitiría las actividades culturales y de compras, fue diseñado como un entorno de vida donde la gente pudiera reunirse. Del mismo modo, Parque Cultural, localizado en el fondo del valle, se compone de áreas verdes integradas con algunas instalaciones sociales, culturales, recreativas y deportivas. La densidad de las instalaciones, hasta cierto punto, para proteger el carácter de espacio verde y abierto del valle. Evitando las áreas de vivienda densa, el fondo del valle se designó como un espacio abierto. Las áreas residenciales fueron situadas sólo en las partes altas del valle para permitir el reasentamiento de la población gecekondu y también para producir la renta adicional para la financiación del proyecto. Por otra parte, los edificios contienen los centros comerciales, los servicios municipales y las instalaciones de aparcamiento de coches se construyeron bajo el nombre de Gates del Valle[50]. Sin embargo, estas Gates "puertas" fueron convertidas en áreas residenciales a partir de 1994 (Figura 6.6). Estas puertas servidas no sólo como infraestructura social, pero también tenían propósitos financieros. Aunque estos principios de diseño eran la columna vertebral del carácter de auto-financiación del proyecto, se convirtieron en la debilidad del modelo financiero. Estas construcciones no se completaron en el lapso de tiempo propuesto, debido principalmente a los otros factores como la crisis económica general, las disputas políticas y problemas legales. Por lo tanto, los ingresos financieros no podían ser generados como estaba previsto. Especialmente en zonas de implementación tercero, cuarto y quinto, los principios de diseño fueron modificados para servir a la sostenibilidad financiera del proyecto resultando en construcción alta, población densa y la disminución de la prestación del servicio.
El proceso de participación	La participación del público es otra característica que hace este modelo popular. Siempre ha sido una tarea difícil para los gobiernos locales para convencer a los dueños de Gecekondu la transformación, porque ellos nunca han confiado en los gobiernos, que siempre los han tratado como invasores. Para el modelo de Dikmen Valley, la construcción de consensos - en especial en la cuota (acción) de valor - y la creación de confianza entre propietarios Gecekondu y portadores de proyectos son las cuestiones principales que determinan el éxito del proyecto. El proceso de participación en Dikmen Valley fue un éxito en términos de la construcción de consensos y la creación de confianza cuando se compara con muchos otros intentos de transformación que fallaron. Aunque, fue limitado en términos de los grupos participantes y el grado de participación.

[50] El término "*Gate*: Puerta" era utilizo especialmente para estas instalaciones en los documentos del proyecto puesto que fueron considerados como los puntos de entrada al valle.

El proceso de participación en el Valle Dikmen incluido los gobiernos locales y los propietarios de Gecekondu. En el lado de los gobiernos locales, había GAM, ÇDM y Metropol Imar como los tomadores de decisiones principales. Estos grupos involucrados activamente en el mecanismo de la participación, que se compone de las reuniones cara a cara y de los comités de decisión. Sobre todo para convencer a los propietarios gecekondu para formar parte del proyecto.

El mecanismo principal de toma de decisiones era los comités de decisión. Estos consistieron en los alcaldes de GAM y el ÇDM, los directores de Metropol de Imar, Dirección de Agua y Alcantarillado de Ankara, Dirección de Desarrollo Urbano y Utilidades Urbanos de GAM y las cooperativas[51]. Las cooperativas de vivienda se animaron en los proyectos para incluir a los propietarios de Gecekondu en el mecanismo de toma de decisiones y para promover la comunicación social y los modelos de solidaridad. Como resultado, cuatro cooperativas se establecieron como representantes de los cuatro barrios durante el proceso de toma de decisiones. Su responsabilidad principal era mejor representación de sus miembros y mantener a sus miembros informados continuamente del desarrollo del proyecto, mientras que la transmisión de información de sus miembros a los desarrolladores de proyectos.

Este esquema de participación estaba basado en los siguientes términos determinados por los portadores de proyectos:

- Cada propietario de gecekondu obtendría un apartamento independientemente del número de unidades que tuvo en la parcela e independientemente de quién posee la tierra. Sin embargo, ellos pagarían el costo de estos apartamentos y los terrenos expropiados en algún tipo de mecanismo de crédito (la calidad de los apartamentos fue determinada por las negociaciones). Los apartamentos para ser construidos son de 80 m2, dos habitaciones y balcón con vistas al valle, en la primera zona de implementación).

- Los valores de la tierra y la gecekondu serían evaluados separadamente para determinar la deuda de cada titular de derecho. Si el valor de los gecekondu en el valle estaba por encima del valor de las viviendas nuevas para ser construidas, el titular de derecho sería compensado. Si fue por debajo de ese precio, el titular del derecho pagaría de vuelta.

- Cada propietario de la tierra, independientemente de las casas de Gecekondu construidas en ella (la tierra), sería pagado el valor de expropiación de la tierra. En el caso del gecekondu tipo B, los propietarios de la tierra serían pagados el valor de expropiación, mientras que el propietario gecekondu que invadió esta tierra obtendría un apartamento. De acuerdo con la legislación, todos los propietarios tienen la opción de presentar una demanda y pedir una compensación económica si pensaba que el valor de la expropiación era inferior al precio de mercado.

En consecuencia, los grupos, como algunos de los propietarios de tierras en el caso del gecekondu tipo B, habitantes de la ciudad o las ONG no fueron incluidos en este proceso de participación puesto que no tienen un beneficio económico directo. El ochenta por ciento de los propietarios de tierras en esta condición presentó una demanda contra el GAM para aumentar los valores de expropiación. Al final de estos pleitos (juicios), GAM tuvo que pagar una cantidad significativa de dinero, que destruyó la factibilidad del proyecto. Después de 2002, GAM decidió incluir los terratenientes como los titulares de derechos para las zonas de implementación tercera, cuarta y quinta con un acuerdo nuevo[52] con los siguientes términos:

- Si el propietario de tierra acepta una cierta cantidad de precio de la tierra, determinado como un valor de expropiación, el tendrá la opción de obtener el valor de la expropiación o un apartamento que será construido en el valle si tiene una tierra más grande que 200 m2.

[51] Las juntas de administración y control de las cooperativas, los abogados de *Metropol Imar*, Dirección de Expropiación de Propiedad de GMA también podrían participar en las reuniones.

[52] Decisión de la Junta Municipal núm. 36, 28.01.2002.

	• El propietario del tierra quién tiene una área bruta superior a 400 m2 tiene derecho a conseguir un apartamento de 120 m2 (bruto). • El propietario del terreno quién tiene una superficie (área) bruta de 201 a 399 m2 pagará el valor de la cantidad que será contabilizado de acuerdo con el precio determinado de la tierra. • Después de recibir un contrato a cambio de 400 m2 de terreno, si el propietario tiene una cantidad de tierra de 201 a 399 m2, él puede hacer un acuerdo para otra casa de 120 m2 usando los términos del tercer punto. Este proyecto es el primer proyecto de participación pública completado hasta un nivel en el que se estableció un grado de consenso entre los propietarios Gecekondu y autoridades de toma de decisiones. Sin embargo, estos mecanismos de participación no continuaron después del cambio de gobierno en 1994. Por otra parte, las reuniones públicas y las reuniones de los comités de decisión indicaron que los detalles del proyecto no eran vitales para los titulares de derechos, cuyo objetivo principal era tener una casa en el valle. Como se ha señalado por los participantes, la mayoría de ellos tenían miedo de expresar sus necesidades y el nivel de participación no podía ir más allá de dar información. Durante los diez años del proceso de implementación, los principios y los términos del acuerdo de proyecto se han cambiado y el carácter participativo del proyecto estaba totalmente perdido puesto que la cuestión principal se convirtió en compartir los valores generados por el proyecto.
Marco legislativo	La ausencia de un marco legislativo claro para la transformación urbana es una de las debilidades que resultaron en problemas inesperados durante la implementación del modelo de Dikmen Valley. La base legal es importante, especialmente en la determinación de los titulares de derechos y establecer las tareas de las autoridades de hacer de decisiones, tales como la preparación y la implementación de planes urbanísticos y la emisión de permisos de ocupación y construcción. Dado que no existe una ley específica en respecto a la transformación urbana usando el modelo Dikmen Valley, varias leyes son válidas para problemas similares, por ejemplo las leyes de Gecekondu y redesarrollo existentes, la ley de desarrollo urbano y ley de administración metropolitana. Por lo tanto, los desarrollos que tuvieron lugar en el caso Dikmen Valley han sido objeto de debate en términos legislativos y fueron utilizados sobre todo por los opositores al proyecto. Muchas demandas fueron presentadas contra los planes del sitio del proyecto. El reclamo técnico detrás de estas objeciones era que GAM no tenía la autoridad para preparar los planes de escala 1/1000. Las objeciones individuales fueron rechazadas generalmente por el tribunal, sin embargo, las demandas, que fueron presentadas por el municipio del distrito, dio lugar a retrasos en el proceso de implementación. Después de la década de 1990, las dos unidades de gobierno local - GAM y DMC - estaban contradiciendo entre sí y los problemas del valle fueron acelerados debido a estas disputas. Hasta la década de 1990, las decisiones e implementaciones parciales tuvieron lugar en los alrededores del valle debido a las implementaciones parciales del DMC. La fuente de estas implementaciones era varios planes, que estaban en conflicto con los planes maestros que habían propuesto la protección de los valles como área verde. Estos desarrollos se estrecharon las fronteras del valle, así como aumentando la densidad de construcción alrededor del valle. Además los habitantes Gecekondu y terratenientes en el valle comenzaron a esperar para recibir los mismos derechos de desarrollo para el valle. Después de la década de 1990, la disputa entre el DMC y el GAM resultó en obstáculos serios para el proyecto. En el período 1996-2002, GAM preparó 13 planes de escalas diferentes, que tenían que ser aprobados por el DMC como un procedimiento legal, pero terminaron en los tribunales. En apariencia, los problemas eran básicamente sobre el desacuerdo sobre las propuestas del plan, y la emisión de permisos de construcción y ocupación. La razón implícita escondida detrás de estos problemas fue el desacuerdo sobre las acciones de los ingresos

	generados por el proyecto[53]. Siempre que DMC no se contentó con las implementaciones del GAM, los problemas terminaron en los tribunales. Por otra parte, también hubo casos en que DMC transfirió sus autoridades voluntariamente. Como ejemplo, en 2001 DMC transfirió todas sus autoridades de planificación, así como los permisos de ocupación y construcción[54] relacionados con el proyecto de Dikmen Valley a GAM con un protocolo[55]. El proyecto perdió su factibilidad económica debido a los valores de expropiación aumentados por el tribunal y el reprogramación inesperada de las construcciones debido a las disputas legales. Además, el modelo era tan vulnerable a la situación socio-económica y política prevaleciente en el país que la crisis económica en curso y el cambio de las administraciones resultó en resultados inesperados durante la implementación del proyecto Dikmen Valley. El impacto de estos obstáculos en el proyecto resultando en varias modificaciones de uso de la tierra, los derechos de desarrollo, los principios de diseño y las acciones de valor. Todas las áreas de servicios municipales se convirtieron en áreas residenciales municipales para aumentar los ingresos del proyecto puesto que era relativamente más demanda de vivienda en lugar de oficinas y áreas nuevas de trabajo, debido a las crisis económicas que prevalecieron. Adicionalmente los principios de diseño del proyecto fueron cambiados, llevando a la cancelación de algunos caminos de acceso y las propuestas de usos nuevos para aumentar los beneficios y disminuir los costos. Ocurrieron las modificaciones en derechos de desarrollo como ocurrido un aumento de la densidad de construcción en el valle (Tabla 6.3). Los propietarios también fueron aceptados como titulares de derechos, resultando en los derechos de desarrollo adicionales en el valle. El impacto de estos cambios fue una disminución en la calidad de vida en la región porque los servicios en el área no se han diseñado para esta población nueva. Sólo dos-quinto del proyecto podría estar terminado en 13 años y las modificaciones cambiaron los objetivos del proyecto: La protección del valle se mantuvo como un objetivo secundario y perdió su sensibilidad en términos de la búsqueda de un equilibrio entre las dimensiones ambientales y económicas.
Estrategias de inclusión social	El modelo de Dikmen Valley es capaz de prevenir la exclusión social puesto que tiene más herramientas creativas para el diseño de un espacio para la integración social, en comparación con los otros modelos. Desde Dikmen Valley es un umbral física separando los grupos de ingresos más altos en el oeste y los grupos de ingresos más bajos en el este, el proyecto tenía como objetivo proporcionar una integración entre estos grupos de ingresos. Varias políticas de diseño fueron propuestas con el fin de proporcionar un estilo nuevo de vida para los propietarios de Gecekondu. Sin embargo, la mayoría de las características de diseño fueron canceladas, aplazadas o modificadas debido a los obstáculos financieros y legales. También es difícil afirmar que el puente de la Cultura y el Parque de la Cultura realizaron esta integración. Aunque el modelo Dikmen Valley proporciona un entorno más flexible para pensar en la integración social, el peligro de desplazamiento de grupos de bajos ingresos se mantiene como una de las debilidades del modelo de Dikmen Valley. En el Valle Dikmen, en 1997, los titulares de derechos ocuparon el 49 por ciento del total de viviendas sociales terminadas. En 2003, esta proporción disminuyó al 39 por ciento. Había 342 titulares de derechos que residían en el valle (Tabla 6.4).

[53] De acuerdo con los registros municipales, en 9–10.10.2002, una reunión se celebró sobre las Áreas Residenciales Municipales en los planes de proyecto, en el final del proyecto, se decidió que Área Residencial Municipal núm. 7 sería registrada para el Municipio de Çankaya. Era un área residencial con 15,000 m2 de área de construcción para 100 unidades residenciales.

[54] Los permisos de ocupación y construcción debían ser expedidos por GMA. Sin embargo, los gastos serían pagados al MDÇ. El consejo o la junta de GMA acordó este protocolo en 08/03/2001 (decisión núm. 181) y el consejo MDÇ en 24.08.2001 (decisión núm. 483).

[55] El Tribunal Administrativo Décimo canceló el protocolo (K: 2001/1443) en 2002. Desde que estuvieron de acuerdo, las decisiones de planificación fueron implementadas sin problemas.

	Este proyecto puede ser referido como exitoso en compartir los valores financieros generados en el valle comparado con el modelo de plan de mejora. Sin embargo, esta acción apunta únicamente a los propietarios de gecekondu y no hace caso a los inquilinos. Existe una tendencia en los niveles de gobierno para ver el modelo de Dikmen Valley como la forma más conveniente de tratar con los problemas de trasformación urbana. Sin embargo, este modelo está lejos de resolver el problema de los inquilinos que representan la mayoría de la población residiendo en las áreas de gecekondu. El último problema encontrado en tales áreas del proyecto es la polarización social creada entre los residentes de las viviendas sociales y viviendas de lujo. En las zonas primera y segunda de implementación hay 1047 viviendas de lujo que fueron construidas para los grupos de altos ingresos que utilizan las áreas de servicios municipales[56] y 882 viviendas sociales que se construyeron para los propietarios de gecekondu (Tabla 6.4). La mayoría de los ex propietarios de gecekondu se quejaron de la baja calidad de los materiales utilizados en cocinas y baños. También se quejaron sobre la construcción de las viviendas en las áreas de servicios municipales debido al aumento en la densidad residencial resultando en áreas de estacionamiento limitadas, falta de áreas de juegos infantiles y deportivos. También indican que se sienten incomodos con las viviendas de lujo de gran altura que tienen canchas de tenis privadas.
Las percepciones diversificadas del problema de la transformación gecekondu	Hay cuatro percepciones diferentes del problema de la transformación que formó el desarrollo de Dikmen Valley. Así, Dikmen Valley es percibido: 1. Como un elemento natural para ser conservado 2. Como un elemento natural invadido para ser rescatado 3. Como un área urbana para ser rehabilitada 4. Como un valor para ser compartido. Hasta la década de 1980, el gobierno, a nivel tanto urbano y local, percibe los valles de Ankara como elementos naturales que deben ser preservados, pero no hizo nada para su preservación. Los ocupantes ilegales invadieron los valles más importantes de Ankara, que debían ser protegidos en todas las propuestas del plan. Después de la década de 1980, en lugar de preservar los valles como los elementos naturales, los otros tres enfoques fueron adoptados en su mayoría por las administraciones locales diferentes. Por lo tanto, el Proyecto de Área Verde del Corriente Dikmen de 1984 tratado el valle como un elemento natural invadido para ser rescatado. El proyecto anterior percibe el valle como un área urbana para ser transformada. Desde esa fecha, tuvieron lugar modificaciones importantes en el proyecto, que convierte el valle en un valor para ser compartido. Estas percepciones diversificadas resultaron en varias combinaciones de objetivos económicos, ambientales y socio-culturales relacionados con el área del proyecto, pero el proyecto carecía de los pasos necesarios para lograr un equilibrio entre estos tres objetivos. El modelo de proyecto se basó en un sacrificio de proteger el valle para tasas altas de construcción. Los límites de este sacrificio continuaron aumentando debido a los costos inesperados del proyecto. Se puede afirmar que el proyecto no tuvo éxito en términos de protección del valle con unas características naturales, pero exitoso en términos de la limpieza de las áreas Gecekondu y proporcionar un mejor ambiente para los habitantes como vemos en la Figura 6.6 (Türker- Devecigil, 2005; 2006; Mühürdaroglu, 2005; Egercıoğlu, 2008; Yonder, 2006).

[56] Áreas de servicios municipales son áreas potenciales de servicios que quedan para la infraestructura social. Estas áreas están legalmente asignadas para servicios tales como oficinas, centros comerciales, lugares de trabajo y lugares de parking, pero actualmente son las áreas consideradas como "áreas que podrían ser vendidas con fines de lucro". Por esa razón, en el caso Dikmen, también hay una nota de plan que indica que el uso de estas áreas también se podría cambiar a la vivienda. Después de 1994, todos estos usos en áreas de servicios municipales se han cambiado a la vivienda. La razón era simplemente las condiciones de mercado: No había demanda para oficinas y las nuevas áreas de trabajo, debido a las crisis económicas que prevalecieron y había relativamente más demanda de vivienda.

Figura 6.4. En 1991 se aprobó el proyecto del Valle de Dikmen y su infraestructura principal (a). El estudio de la subdivisión de la propiedad de la tierra (b)
Fuente: Malusardi, Occhipinti, 2003.

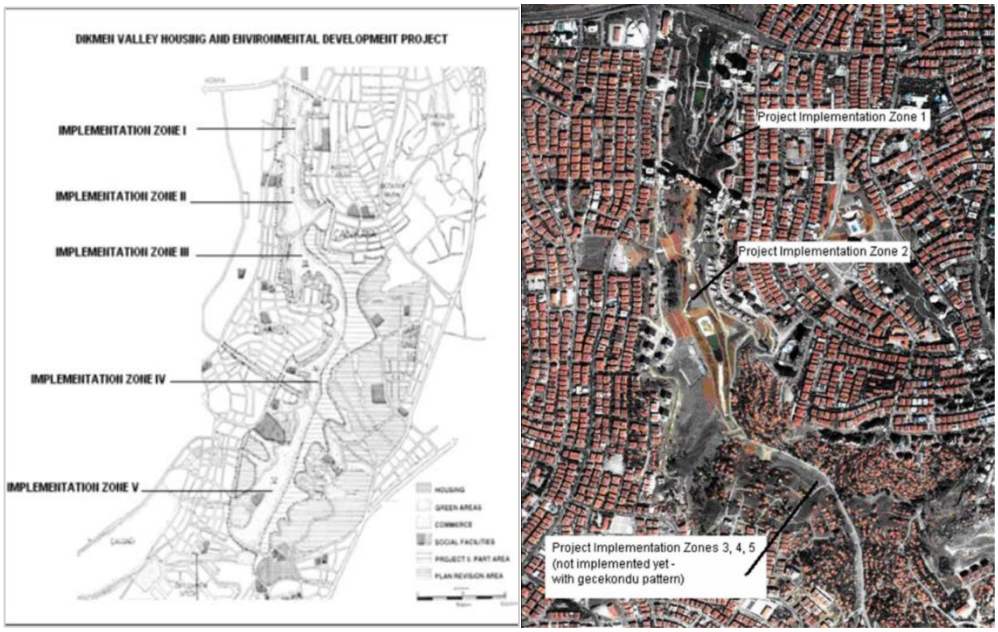


Figura 6.5. Zonas de implementación del Proyecto Valle de Dikmen
Fuente: Türker-Devecigil, 2005; 2006.

Figura 6.6. La primera zona de implementación de Valle (4.095 viviendas): El comienzo de las obras (a); fuente: Malusardi, Occhipinti, 2003). El Parque de la Cultura rodeado por los edificios de viviendas sociales para los propietarios Gecekondu. Los edificios (bloques) de gran altura (Ayranci y Dikmen Gates) son las casas de lujo que están conectadas por el puente de la Cultura de Dikmen en 2003 (b)
Fuente: Türker-Devecigil, 2005; 2006.

Fase	**Área superficial (ha.)**		**Número de unidades residenciales**		**Densidad de población (persona / ha)**	
Fecha	1993	2001	1993	2001	1993	2001
Tercera zona de implementación	21.2	28.6	663	1039	125	145
Cuarta y quinta zona de implementación y parte oriental	67.7	176	1503	4200	89	95

Tabla 6.3. Cambios en el área de superficie, el número de viviendas y la densidad en las fases próximas
Fuente: Türker-Devecigil, 2005; 2006.

	Número de unidades construidas		**Porcentajes (%)**	
	Unidades ocupadas	Unidades poseídas	Unidades ocupadas	Unidades poseídas
Inquilino	315	-	36	0
Nuevo dueño	117	156	13	18
Titular de derecho	342	618	39	70
Municipio	No se conoce	107	12	12
Unidades totales	882	882	100	100

Tabla 6.4. Patrón de propiedad en zonas de implementación primera y segunda en 2002
Fuente: Türker-Devecigil, 2005; 2006.

Debilidades de los proyectos de transformación urbana en general y PTU de Valle de Dikmen en particular

El modelo financiero	El modelo de Dikmen Valley depende de la creación de productos comerciales, tales como centros comerciales, oficinas y viviendas nuevas que se pueden vender para financiar los costes de transformación. Las debilidades principales que surgen debido a este mecanismo, que es altamente vulnerable a las condiciones económicas prevalecientes en el país, requiere derechos de desarrollo adicionales que podrían ser una amenaza para la salud urbana, e incluye el peligro de no ser atractivo para los desarrolladores. Áreas de transformación que utilizarán este modelo se deben identificar cuidadosamente en las escalas superiores, teniendo en cuenta toda la imagen del sistema económico.
El proceso de participación	Este modelo tiene la capacidad para proporcionar soluciones innovadoras en términos de participación. Sin embargo, un enfoque participativo es todavía un proceso en desarrollo en el sistema de planificación urbana de Turquía, donde la gente no está acostumbrada a hablar de sus necesidades en un proceso democrático. Los procesos de participación están dirigidas en su mayoría por las luchas de los individuos, que se basan en los desacuerdos de compartir los beneficios económicos. Por lo tanto, los procesos de participación tienden a terminar con los acuerdos que no están a favor de toda la comunidad urbana. Hay una necesidad de tener una participación más amplia que no sería limita únicamente a los accionistas. La participación activa de las ONG es muy necesaria especialmente para perseguir los objetivos ambientales y socio-culturales.
Marco legislativo	Este modelo tiene un mayor potencial para el desarrollo de estrategias de inclusión social a través del diseño urbano (como áreas más comunes, actividades culturales, etc), además de los mecanismos de participación. Sin embargo, las estrategias de diseño de integración en términos espaciales no resuelven el problema de la segregación social que surge debido a los dos grupos de niveles de ingresos diferentes utilizando el mismo espacio. El proceso por lo general termina con la exclusión social de los grupos de bajos ingresos y su dislocación "voluntaria". Hay una necesidad de buscar innovaciones que permitirán usos de tierra "modestos" en lugar de los "lujosos" para minimizar las brechas sociales.
Estrategias de inclusión social	El caso de Dikmen Valley indica que la legislación actual no proporciona el marco necesario para transformar las áreas usando el modelo de Dikmen Valley. Esta es una cierta debilidad que disminuye el éxito del proyecto. Se requiere legislación nueva, que tendrá en cuenta la naturaleza diversa de áreas Gecekondu y proporcionan soluciones diferentes. Dentro de la ausencia del marco legislativo, los portadores de proyectos deben tener en cuenta los obstáculos posibles que puedan ocurrir.
Las percepciones diversificadas del problema de la T de gecekondu	Las autoridades urbanas deben definir claramente las prioridades del área de transformación. El modelo de Dikmen Valley es apropiado para la transformación de áreas Gecekondu en áreas nuevas de vivienda para una mejor calidad de vida. Siempre que se usa para objetivos mixtos, tales como la protección de un valle con sus características naturales, más regulaciones deben ser consideradas para superar los problemas de desarrollos de alta densidad. El caso de Dikmen Valley también indica que hay una confusión en términos de definición del problema, donde el valle se transformó como un entorno de vivienda ignorando el tema de la conservación. Esta situación provocó un problema de escala. Relativamente mejor calidad de vida para habitantes de Gecekondu no siempre significa una mejora para la calidad de vida en una escala urbana. En el caso de Dikmen Valley, el valle ha perdido su función de ser un corredor aéreo para la ciudad, a pesar de que proporciona un ambiente mejor para los habitantes de Gecekondu antiguos (Türker- Devecigil, 2005; 2006).

6.1.3 Proyecto de Transformación Urbana de Nuevo Mamak, Ankara.

El Barrio Derbent se encuentra en la parte este de Ankara (Figura 6.7). Los residentes que habían aceptado las condiciones del proyecto se han trasladado en su mayoría al Área de Vivienda Colectiva Araplar-Eserkent del Gran Municipio de Ankara hasta que se construyan sus edificios nuevos (Figuras 6.8).

Figura 6.7. Localización del Barrio Derbent en Ankara (a). Una visión desde el barrio de Derbent (b)
Fuente: Poyraz, 2011.

Figura 6.8. Visión del distrito de Derbent y el Área de Vivienda Colectiva Araplar- Eserkent del gran municipio de Ankara antes (a) y después (b) del proyecto de transformación urbana
Fuente: Poyraz, 2011.

Los gecekondus de Mamak se hicieron visibles en los años 50. En este período, se establecieron los barrios gecekondu a lo largo del ferrocarril. El Mapa de Uso del Suelo de Ankara de 1970, indicó que los límites de la zona prevista del Plan Yücel-Uybadin se excedieron en su mayoría por los asentamientos gecekondu (Figura 6.9a). El centro de la ciudad llegó a su cuenca topográfica y su periferia fue rodeada por los gecekondus. El número de gecekondus también comenzó a aumentar en Mamak en ese período[57].

[57] Es importante indicar que el aumento de número de personas de una familia resultó con la construcción de plantas o habitaciones adicionales a la gecekondu existente. Sin embargo, el aumento de la población resultó en la aparición de la insuficiencia de los servicios públicos que ya habían sido limitados.

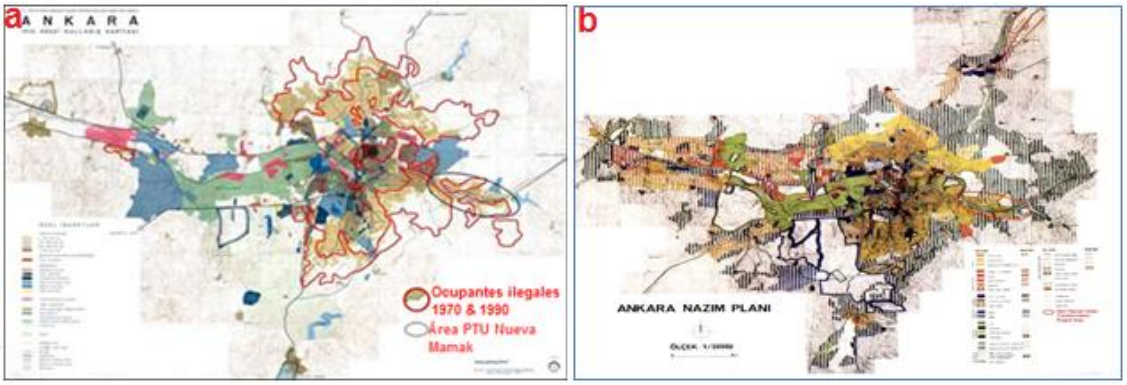


Figura 6.9. Uso del Suelo de Ankara en 1970; la expansión de los gecekondus en la ciudad y en el área Mamak (a). Plan Maestro de Ankara de 1990 (b)
Fuente; Poyraz, 2011.

En 1982, Plan Maestro de Ankara de 1990 entró en vigor[58]. Este plan indica que Mamak y el área del proyecto actual utilizaron para involucrar a los asentamientos en su mayoría regulares e irregulares. En 1980, mientras que más del 75% de la población urbana vivía en gecekondus en Ankara, el porcentaje de la población viviendo en estas áreas se redujo al 60% en 1990[59]. En Mamak la proporción de población gecekondu disminuyó de 54.7% a 29.5%. Básicamente, esto se deriva de las leyes de amnistías de construcción y planes de mejora que proporcionaban la legalidad y la capacidad de transformación o redesarrollo de gecekondu. Sin embargo, la legalización o los planes de mejora no serían suficientes para transformar todas las zonas como se ve en el PTU de los barrios de nuevo Mamak debido a las condiciones topográficas fuertes, las decisiones del plan maestro y la falta del interés del Estado[60]. Mientras que el Plan Maestro de Ankara 1990 estaba en efecto (Figura 6.9b), los edificios de varios pisos que estaban sin licencia empezaron a aumentar entre gecekondus en Derbent[61]. En estas condiciones, un plan estructural para el año 2015 se preparó en 1986[62]. Mientras estaban introduciendo estos planes, la población de Mamak llegó a 412.771 en 2000 y la vivienda excesiva acumulada en las tasas bajas. En 2004, los municipios metropolitanos se hacen responsables de preparar y aprobar los planos a escala 1/25000 por la Ley de Municipalidad Metropolitana núm. 5216. Para llevar a cabo esta tarea, el Plan 2023 (Figura

[58] Sin embargo, como resultado de la Ley núm. 775, para detener la ampliación de las áreas gecekondu, varias localizaciones en la periferia del núcleo se proponen como "áreas de prevención de gecekondu". Sin embargo, aunque algunas implementaciones se hicieron en el despeje y la prevención de gecekondus, las políticas podrían no ser mejoradas para las áreas enteras (Poyraz, 2011).

[59] Mientras que la población urbana total se incrementó de 371,904 mil a 400,733 mil entre 1985 y 1990 (Poyraz, 2011).

[60] Por lo tanto, los residentes de algunos distritos gecekondu no estaban bajo la presión de la especulación de tierra, ni han experimentado ningún proceso de transformación después de la aprobación de planes de mejora (Poyraz, 2011).

[61] Esto indica que el Plan Maestro 1990 no pudo lograr controlar las áreas gecekondu que comenzaron a ser transformadas con el proceso de "demoler y construir" o "añadir plantas nuevas a una existente" (Poyraz, 2011).

[62] Aunque no implementó, en este plan, Derbent y otros barrios próximos a ello indicados como áreas residenciales como en los planes anteriores; todavía, las áreas indicadas en el Plan Maestro del año 1990 para la forestación se convirtieron en cinturones verdes alrededor de los gecekondus para evitar la dispersión de la ciudad.

6.10), que está en vigor hoy se aprobó en 2007[63]. La característica más importante del Plan de 2023 está siendo el primer plan que se introduce directamente en PTUs en Ankara por el desarrollo a través de proyectos grandes[64]. Además, como se observa en el proyecto de transformación de Mamak, estas áreas grandes de terreno donde los grupos relativamente más vulnerables de la sociedad se convirtieron en atractivas para los promotores de estas políticas neo-liberales[65].

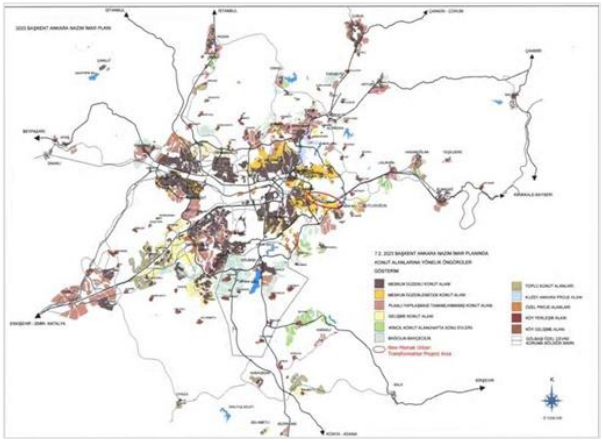


Figura 6.10. Propuesta para Áreas Residenciales en el Plan Maestro de 2023
Fuente: Poyraz, 2011.

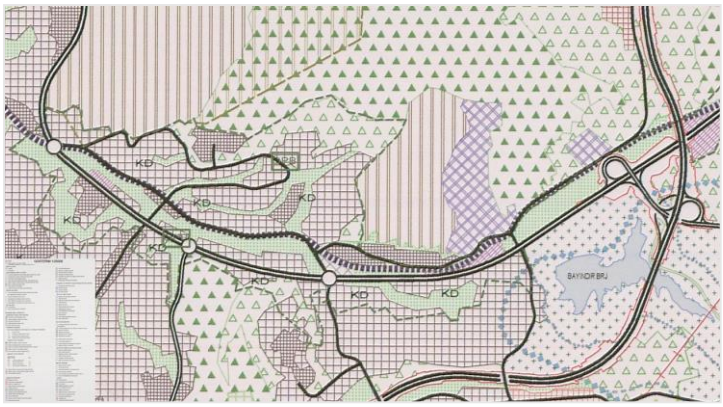
El Informe del Plan de 2023 se menciona que Mamak donde los asentamientos gecekondu son densos y tienen problemas graves relacionados con la vivienda no autorizada e insuficiente, la transformación alternativa y las intervenciones de renovación deben ser

[63] Los objetivos de este plan son la conservación del patrimonio natural, ambiental, histórico y cultural mediante la aplicación de formas de desarrollo sostenible, que ofrece una alta calidad a los ciudadanos en todos los ámbitos de la vida urbana, además del desarrollo de un enfoque participativo, la disminución de la exclusión social y las desigualdades económicas. Dicho plan exageró la estimación de la población y se abrió áreas nuevas de asentamiento, que son en su mayoría en el sur-oeste, donde la reserva de la vivienda es excesiva para la clase alta, mientras que la parte oriental, donde vive la mayoría de las clases más bajas, sufre la ausencia de vivienda autorizada y la tierra desarrollada. Esto lleva inevitablemente a profundizar las desigualdades espaciales y económicas entre las dos clases (Poyraz, 2011).

[64] En realidad, dichos proyectos son la expresión material de una lógica de desarrollo que considera que los mega-proyectos y lugar de la comercialización como un medio para generar el crecimiento futuro y para librar una lucha competitiva para atraer la capital de inversión. Estos proyectos pueden ser aparecidos para crear distritos de negocios, híper-torres, barrios aburguesados, hoteles de lujo, puertos deportivos y lugares nuevos de consumo (Poyraz, 2011).

[65] En consecuencia, los PTUs que fueron expulsados en las decisiones del Plan de 2023 deben ser evaluados dentro de este contexto: En estas condiciones, el Plan propone el desarrollo estratégico de sub-centros integrados con el distrito central de negocios y usando sub-centros desarrollados en áreas gecekondu como una fuerza impulsora para el proceso de transformación urbana. Según el informe de plan, para los gecekondus no deseados socio-espacialmente que estén en una cantidad considerable, la transformación alternativa y modelos de renovación deben ser mejorados más allá de la mentalidad del plan de mejora. Por lo tanto, estos proyectos deben dar importancia al valor de uso del espacio y satisfacer las necesidades de vivienda dentro de la vida anterior de los residentes en caso de ser posible. Estos procesos deben ser tratados como un proyecto de micro-desarrollo espacial y socioeconómico por la contribución de las partes enteras. Hay que mencionar que en este momento hay 45 (PTU) están siendo implementados por el Gran Municipio de Ankara (Poyraz, 2011).

dirigidas por las autoridades públicas. Por lo tanto, el plan propone una intervención inmediata para desarrollar esta área por poner a un lado los planes de mejora que no han traído ninguna solución a las áreas gecekondus desarrollados desigualmente. En este contexto, hay que afirmar que los planes de mejora de barrios de Mamak fueron aceptados entre 1984 y 1996, y que habían estado en vigor hasta que el PTU entró en vigor. Las razones por las que planes de mejora para Mamak no consiguieron ser realizados según las autoridades municipales son: El tipo parcial de las relaciones de propiedad y la ineficiencia de los derechos de desarrollo para los constructores en una topografía fuerte. Por lo tanto, el plan propone la transformación, mientras organizando todas las áreas residenciales no organizadas y no desarrolladas que comprenden casi todo el patrón residencial del PTU de Nuevo Mamak. Las áreas de TU están marcadas con "KD" dentro de este plan, como es igual para el PTU de Nuevo Mamak. Los límites del proyecto también se indican con las líneas de puntos verdes (Figura 6.11). Su región está marcada como zona especial de planificación que requiere procesos de creación de modelos especiales y prácticas sensibles de diseño urbano para tratar con este tipo de áreas. Además, dicho plan prevé parques dentro del área del proyecto y área de trabajo urbano altamente limitada y área de recreación alrededores de Hatip Çayı además de las áreas residenciales en la ausencia de las áreas de servicios públicos y especificados.


KD
KD
KD

Fuente: Poyraz, 2011.

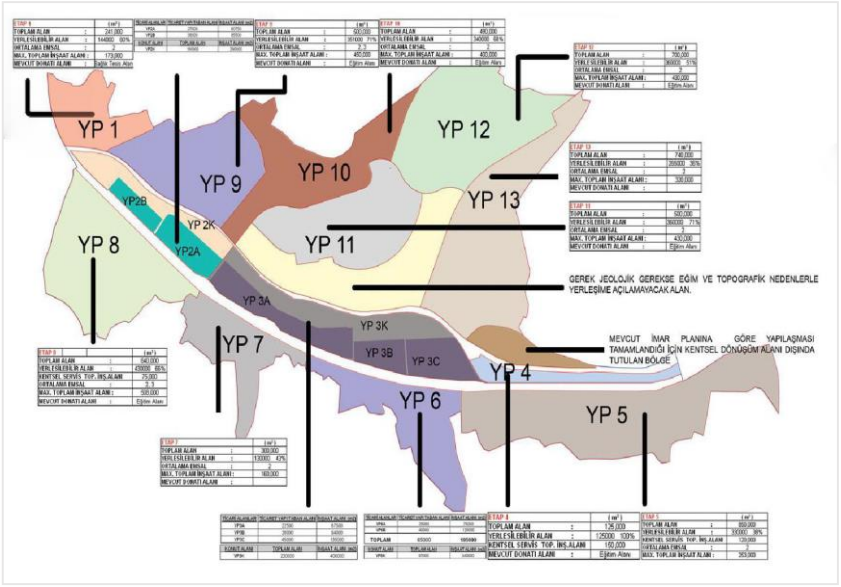


Figura 6.13. Las Etapas y Características del PTU de Nuevo Mamak
Fuente: Poyraz, 2011.

Bajo estas condiciones, se afirma por el Gran Municipio de Ankara que dentro de este proyecto, aproximadamente 14.000 gecekondus[66] serán demolidos y 50.000 viviendas se construirán en aproximadamente 950 hectáreas de tierra. Mientras que 50% de los residentes gecekondu tiene título de propiedad, casi el 25% tiene documento tapu-tahsis (documento de asignación de tierras)[67] mientras que el resto no tiene ningún documento legal (Figura 6.14a). Aunque esta área en su mayoría pertenece a las personas, el GMA, el Municipio de Mamak, la Tesorería y Ferrocarriles del Estado también tienen participación significativa (Figura 6.14b). También se declaró que hay aproximadamente 20.000 titulares de derechos dentro de los límites del proyecto, lo que muestra, básicamente, la co-propiedad de las tierras.

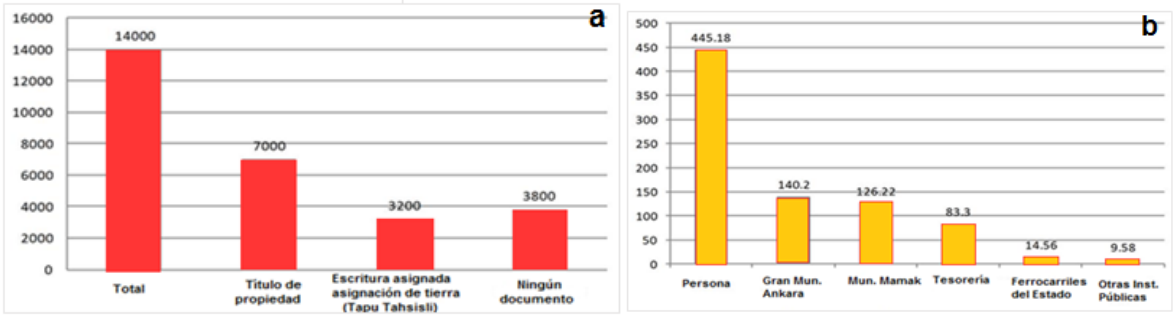


Figura 6.14. Distribución del Estado de la Propiedad (a); y la Propiedad de la Tierra (ha) (b) en el PTU
Fuente: Poyraz, 2011.

[66] Que causan la imagen no deseada y cerca del colapso debido a la subsidencia de tierra.

[67] De acuerdo con la ley de zonificación, un documento tapu tahsis garantiza un futuro de derecha de propiedad jurídico, ya sea la propiedad que ellos "poseen" ocupan" u otra vivienda construida en otro lugar. Si un área gecekondu recibe un plan formal, entonces los documentos tapu tahsis pueden convertirse en tapus formales (títulos de propiedad).

Como resultado del proyecto, más de 200.000 personas están previstos para esta región por la autoridad. Las áreas próximas a la carretera de Samsun serán centros comerciales que se espera que traigan auge económico a la región. En total, habrá 500 centros comerciales, complejos deportivos, biblioteca, clínica de salud y hogares de cuidado, parques para niños y adultos, aéreas verdes, servicios de seguridad, áreas de recreación, centros de educación, universidad y hospital público, además de las casas y edificios públicos ya existentes. También se afirma que la pendiente alta y los terrenos geológicamente inconvenientes fueron planeados como parques y áreas de recreación donde extienden al 60% del proyecto (Figura 6.15). Sin embargo, hay que mencionar que debido al área construible limitada, el número de pisos de los apartamentos excede del veinte. Por otra parte, los funcionarios mencionaron que el Barrio de Derbent fue elegido como la primera etapa del proyecto debido a su situación apropiada para construcción y su cercanía a la carretera Samsun.

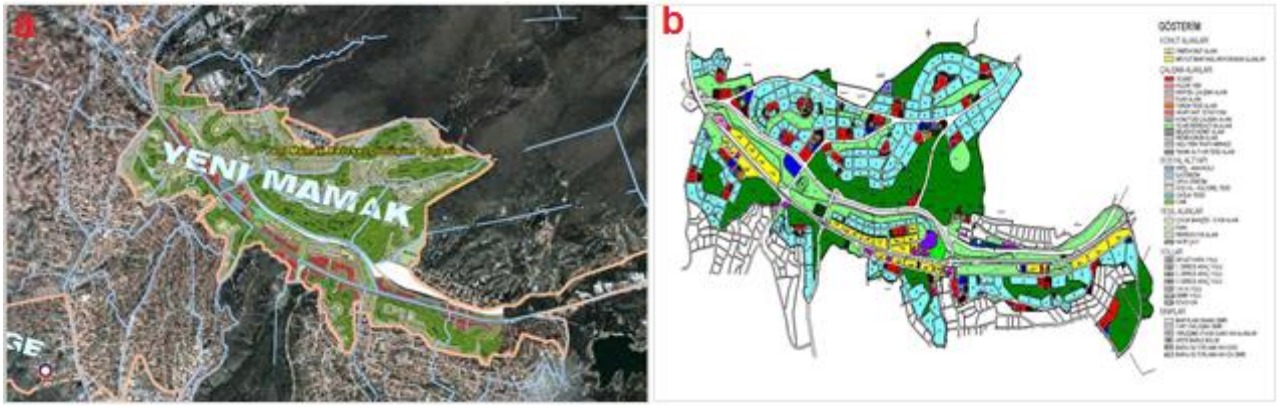


Figura 6.15. Diseño pre-urbano (a), y el Plan de Desarrollo Aprobado (b) del PTU de Nuevo Mamak
Fuente: Poyraz, 2011.

Los argumentos de las autoridades detrás del proyecto se pueden resumir en la eliminación de la contaminación visual y las aéreas no planificadas, la mejora de la calidad del medio ambiente, y llegando a condiciones mejores de vida, más saludables y la urbanización planificada para la región. Se afirma que el municipio dirigido a hacer que la gente sea dueña de una casa mediante la resolución de "los problemas de propiedad de ocupantes" y la concesión de derechos a las personas que no se han beneficiado de los derechos tapu-tahsis. El proyecto emprendido y financiado principalmente por el GMA y, sin embargo el Municipio de Mamak jugó un papel esencial durante la preparación del proyecto. El GMA espera 1 billón de Lira Turca (casi 500 millones de dólares) de ingresos del proyecto al final de acuerdo con el pre-informe preparado por la "Compañía de transformación Urbana *Öncü"*. El treinta por ciento del total de las casas se dará al GMA y la parte restante será tomada por la empresa contratista[68]. Dentro de este proyecto, los beneficiarios, que tienen título de propiedad o documento tapu-tahsis, tienen oportunidad de preferir si desean recibir la ayuda de alquiler o quedarse en las Áreas de Vivienda Masa Eserkent[69] (Figura 6.16), Tuzluçayır y Güneşevler sin pagar alquiler hasta que consigan sus viviendas prometidas en el caso que hay vivienda vacante disponible.

[68] Aunque la mayoría de los PTUs en Turquía se emprenden por TOKI, especialmente donde las rentas son bajas, para el proyecto actual una asociación entre los municipios y TOKI no se ha emitido.

[69] Entre estas áreas de vivienda popular bajo la autoridad del GMA es Eserkent el más preferida por residentes de tanto el PTU de Mamak y otros PTUs como el Dikmen, debido al sistema de calefacción central vía gas natural que está ausente en otras áreas.

Figura 6.16. Bloques de apartamentos de gran altura del Área de Vivienda Masa Araplar- Eserkent detrás de los gecekondus
Fuente: Poyraz, 2011.

En primer lugar, hay que mencionar que el complejo de Vivienda Masa Eserkent no fue construido por el motivo de los beneficiarios de PTUs. En 2003, TOKI y el GMA terminaron los edificios de Eserkent que implican 1.200 unidades residenciales de alquiler para las personas de bajos ingresos, personas sin hogar, y las viudas y los huérfanos en el costo simbólico de 1 TL a cambio. Dentro de superficie de 65 miles m2, hay 20 bloques que consisten en 1 habitación y 1 salón y 2 habitaciones y 1 salón y una instalación social. Primero, 11 mil solicitudes se han hecho a este centro social que cuenta con todos los servicios sociales. Cuando el proyecto había comenzado, el objetivo del Área se transformó y se eligió como un área residencial para los beneficiarios de PTUs de todo Ankara[70].

Los principios de Implementación del Proyecto: La decisión no. 1811 tomada por el GMA en 2008 sobre el PTU de Nuevo Mamak regula los principios de implementación con respecto al plan de desarrollo 1/1000 aprobado.

1) De acuerdo con los principios de implementación un contrato de vivienda se llevará acabo con cada persona que tiene **titulado inamovible** sin tener en cuenta el tamaño de la tierra dentro del área del proyecto. Sin embargo, la autoridad no va a hacer cualquier acuerdo para tierras que son menos de 100 m2 de tierras desarrolladas y menos de 167 m2 de tierras no desarrolladas. No obstante, los pequeños propietarios de multipropiedad pueden juntar sus tierras para conseguir casa. Por un lado, los beneficiarios que tienen títulos de propiedad de la tierra desarrollada tienen que cambiar 200 m2 de tierra para una vivienda de 80 m2, 250 m2 de tierra para una vivienda de 100 m2 y 300 m2 de tierra para una vivienda de 120 m2, sin ninguna deuda. Por otro lado, los beneficiarios que tienen títulos de propiedad de tierra no desarrollada deben tener 333,30 m2 de tierra para una vivienda de 80 m2, 416,60 m2 de tierra para una vivienda de 100 m2 y 500 m2 de tierra para una vivienda de 120 m2. Además, dentro del área del proyecto los propietarios de bienes raíces que tiene un lado a la carretera de Samsun y los propietarios de títulos de propiedad, cuyas tierras fueron registradas como tierras comerciales en el plan antiguo son capaces de tomar un lugar de trabajo de 40 m2 equivalente a sus 200 m2 de tierra desarrollada y 333,30 m2 de tierra no desarrolla. Los beneficiarios que exigen para beneficiarse de estas provisiones son capaces de convertirse endeudados por su falta de tierra pagando 120 TL/m2 para tierra desarrollada y 72 TL/m2 para tierra no desarrollada

[70] Por el momento, de acuerdo con el jefe del Barrio de Araplar, aproximadamente 5.000 personas viven en el Área de Vivienda Masa de Eserkent; dentro de esta población cerca de 500 familias se movieron del Barrio de Derbent y Araplar a esta área. El resto de ellos son de PTUs de etapas cuarta y quinta del valle de Dikmen y PTU de los barrios del norte de Ankara.

en los 48 meses con cuotas iguales. Alternativamente, los titulares son capaces de vender sus tierras desarrolladas por 200 TL/m2 y las no desarrolladas por 120 TL/m2 al municipio. Estos costes se pagan adelantado para el beneficiario.

Otra sentencia declaró que después de esa decisión de la Asamblea, cualquier participación de título de propiedad que conduce a aumentar el número de residencia dada no será emitida dentro de los acuerdos. Además, los propietarios de tierras desarrolladas que quieren firmar un contrato para obtener residencia más grande deben tener por lo menos 51% de la diferencia entre el equivalente de tierra de dos residentes[71]. Por otra parte, para la tierra excesiva, no habrá un contrato de residencia adicional y el municipio compra esta tierra mediante el pago adelantado. Un beneficiario que una vez trata con el municipio no puede hacer cualquier otro acuerdo para más casas con su tierra comprada o heredada después del acuerdo inicial. Estas tierras serán añadidas al contrato inicial y compradas por el municipio. Los beneficiarios que estaban de acuerdo con el municipio para coger más de una residencia y convertirse en endeudados tienen que realizar su responsabilidad contractual dentro del primer mes después de la comisión de conciliación acuerda en la deuda. Las personas que cumplan con sus obligaciones tendrán residencias dentro del proyecto por sorteo. Uno de los artículos más importantes y controvertidos en este documento se trata de la validez de los contratos entre las partes. El municipio tiene el derecho a terminar el contrato unilateralmente en el caso de que los beneficiarios no cumplan sus obligaciones. Los precios equivalentes de estructuras o edificios determinados por la Comisión de Apreciación y Ministerio de trabajos Públicos y Asentamientos se darán al propietario con antelación o se toman por su deuda por municipio. Las personas que firmaron el contrato deben transferir sus derechos en título de propiedad al Gran Municipio de Ankara y dejar al municipio sin ningún tipo de deuda de impuestos sobre la electricidad, el agua, el gas natural y los bienes raíces.

2) Los propietarios de Gecekondu que tienen **documento de tapu-tahsis (título asignado)** dependiendo de la Ley de Amnistía de Construcción núm. 2981 en 1984 serán proporcionados por casa de 80 m2 para su tierra de 320 m2 y casa de 100 m2 por su tierra de 400 m2, sin ninguna deuda. El pago de tierra carente de los beneficiarios que tiene documento de tapu-tahsis y sus tierras son más pequeños que 400 m2 será calculado dependiendo del costo de construcción de residencia de 80 m2 es 482 TL/m2. El 10% de equivalencia de escombros de gecekondu se determina por la Comisión de Apreciación será restada de la deuda restante y esta deuda será pagada al municipio con cuotas iguales de 72 meses después de un mes desde la fecha del contrato. Del mismo modo, las personas que se endeudan dentro del ámbito de la Ley núm. 2981 pagarán 30 TL/m2 al municipio con cuotas iguales de 72 meses. Por otra parte, estos titulares de tapu tahsis pueden dejar sus derechos mediante la venta tanto sus escombros de edificio al equivalente de su 10% y su tierra al equivalente de 30 TL/m2 al municipio.

3) Cuando se trata de la **población de Gecekondu** que no podrían beneficiarse de la amnistía de construcción, (TOKI), el Gran Municipio de Ankara o el Municipio de Mamak asignarán residencias fuera del área del proyecto para estas personas. Sin embargo, deben certificar sus registros de impuestos de bienes raíces que estaban presentes antes del anuncio del proyecto de Transformación Urbano y Desarrollo de Carretera de Samsun en 2005. Además de eso el 10% de su costo de escombros será restado de la deuda restante que será pagado de acuerdo con la decisión de las autoridades relacionadas. Se menciona que los beneficiarios que acordaron firmar el contrato con el municipio pueden elegir o coger 250 TL ayuda de alquilar que se ajusta por el consejo

[71] Por ejemplo mientras 226 m2 de tierra desarrollada el dueño tiene la oportunidad de comprar 100 m2 de vivienda, 224 m2 de tierra desarrollada se convertirte en insuficiente para ello.

municipal cada año o la demanda para ser transferidos a las áreas municipales de vivienda colectiva. Los escombros de los edificios serán dados a los propietarios en caso de que ellos los demanden. Por otra parte, el cambio es posible entre las tierras de los beneficiarios dentro del área del proyecto y la tierra municipal fuera del área del proyecto bajo la aceptación del Consejo Municipal. Otro artículo declaró que la decisión de expropiación de la Asamblea del Gran Municipio de Ankara[72] no será implementada desde que esta decisión tomando efecto en el PTU de Nuevo Mamak para el inmueble que se vende o intercambia dentro del área del proyecto, porque es posibles causar problemas de propiedad. Sin embargo, las tierras y las instalaciones serán expropiadas según la ley[73], a menos que sus propietarios acepten tratar con el municipio dentro del tiempo dado.

Con estas disposiciones, el municipio trató de mantener la provisión de viviendas a un nivel mínimo. Además, las diferencias de precios en favor de los beneficiarios en cambio, la ayuda de alquiler, los pagos a largo plazo y el coste de escombros se incluyen para acelerar el proceso. Por lo tanto, el Municipio de Mamak comenzó a asumir una mayor responsabilidad para encontrar fuentes financieras alternativas para implementar el proyecto. Bajo esta condición, el Municipio de Mamak ha sido tratando de adquirir subvención de las organizaciones internacionales para llevar a cabo el proyecto. Esta escasez financiera tanto agrava la implementación de proyecto y fuerza el municipio para hacer concesiones a los desarrolladores a gran escala o las organizaciones internacionales, dándoles más derechos de construcción para hacer el proyecto más atractivo.

En este momento 45 PTUs están siendo implementados por el Gran Municipio de Ankara. Sin embargo, ninguno de ellos, excepto este, influye directamente en gran número de personas cuyas condiciones de vida son remodeladas en términos de aspectos sociales, económicos, culturales y espaciales por una intervención estatal. Los números adquiridos sobre el proyecto en 2010 (Tabla 6.5) indicaron que aunque el municipio alcanza el 70% de la superficie total del proyecto, el número de propietarios de gecekondu que aceptó las circunstancias es casi el 25% del número total. El número de gecekondu demolido es menor que el número del contrato debido a la falta de viviendas disponibles y apropiadas en el Área de Vivienda Masa de Eserkent. Las casas de estas personas marcadas con la cruz para hacerlas visibles hasta el día de demolición como se ve en la (Figura 6.17).

Figura 6.17. El gecekondu que será demolido en futuro cercano
Fuente: Poyraz, 2011.

Área del Proyecto Total	**950 Ha**
Total Área del Proyecto de Título de Propiedad Registrado	733 Ha
Área Acordada en cambio de Casa Equivalente	634 Ha
Activos/Bienes Públicos Totales en el Área del Proyecto	301.60 Ha

[72] Decisión núm. 1349 de 14.05.2008.
[73] Ley de Expropiación núm. 4650 que modifica la Ley núm. 2942.

Activos/Bienes Privados Totales en el Área del Proyecto	331.40 Ha
Área de Inmuebles Involucrando servidumbre de construcción	4.91 Ha
Área Total Acordada de Personas	111.80 Ha
Número de personas Acordadas	4404 personas
Área Total No Acordada	319.60 Ha
Área Emitida de Demanda de Expropiación	No hay
Número de Viviendas y Lugares de Trabajo que serán Distribuidos	
Lugares de Trabajo (40 m2)	240 Unidades
80 m2	725 Unidades
100 m2	3693 Unidades
120 m2	1002 Unidades
Total	5660 Unidades
Número de Gecekondu en el Área del Proyecto	13750 Unidades
Número Acordado de Gecekondu	3441 Unidades
Número de Gecekondu demolido	1675 Unidades
Pago Total Hecho por el Municipio	59,840, 439 LT
Pago de Alquiler Hecho por el Municipio	5,324,580 LT
Equivalente Recibido por el Municipio	31,486,835 LT
Número de Vivienda Masa Asignada	521 Unidades
Pago Acumulado (Pago de Alquiler Incluido)	49,358,368 LT

Tabla 6.5. Los números adquiridos dentro del proyecto en la fecha de 25 de octubre de 2010
Fuente: Poyraz, 2011.

Según los cálculos del municipio, 5.660 viviendas en total serán proporcionadas para los propietarios Gecekondu como muestra la tabla 6.5 arriba. Esto significa que aproximadamente el 30% de los residentes de Gecekondu pueden conseguir una casa dentro de este proyecto. Aunque hay algunos esfuerzos para incrementar este número proporcionando más casas para la gente, esto conduce inevitablemente a aumentar la densidad en el área del proyecto. La primera etapa del proyecto se inició el 15 de marzo de 2009 en Distrito Üreğil; donde habría 4 bloques, 260 casas en total, cada una incluye 3 habitaciones y 1 sala de 100 m2 dentro del área neta. Además de lotes de autos, una pista de voleibol, pista de baloncesto y áreas de jugar para niños están incluidas a la primera etapa (Figura 6.18). Aunque estos edificios están casi terminados y el municipio afirma que estas casas se distribuyen a los beneficiarios en Distrito Derbent, los beneficiarios casi no tienen ideas consistentes entre sí. Sin embargo, el municipio cree que el aumento de los edificios anima la gente para aceptar el acuerdo (Poyraz, 2011).

Figura 6.18. Primera etapa de construcción en el área de Derbent
Fuente: Poyraz, 2011; http://www.emlakhaberim.net/haber/yeni-mamak-kentsel-donusum-projesinde-419-konut-daha-teslim-ediliyor_h784.html

Aspectos legales de los PTUs en general y el PTU de nuevo Mamak en particular: Los procesos legales integrales que se han emitido a nivel nacional y local se pueden ver de forma

conjunta en la tabla preparada cronológicamente. De esta manera, las etapas legales y administrativas son seguidas sin un esfuerzo adicional bajo la luz de las regulaciones legales en Turquía (Tabla 6.6).

FECHA	EVENTO
1989	El primer (PTU) que se asemeja a sus clases contemporáneas se puede indicar como el Proyecto de Dikmen y el Proyecto de Portakal Çiçeği Valley.
06.08.2003	Ley núm. 4966 modificó la Ley de Administración de Desarrollo de la Vivienda núm. 2985.
12.03.2004	Ley núm. 5104 Ley de Proyecto de la Transformación Urbana de Entrada del Norte de Ankara fue promulgado.
05.05.2004	Ley núm. 5162 modificó la Ley de Desarrollo de Vivienda.
09.07.2004	Gran Asamblea Nacional de Turquía aprobó la ley núm. 5215 Ley Municipal.
23.07.2004	Ley núm. 5216 Ley de Municipio Metropolitano entró en vigor.
27.07.2004	Ley núm. 5226 se promulgó y modificó la ley 2863 sobre la Conservación del Patrimonio Cultural y Natural.
15.12.2004	Ley núm. 5273 relativa a la abolición de la Dirección General de Oficina de Tierra entró en vigor.
24.12.2004	Ley núm. 5272 "Ley Municipal" entró en vigor (El artículo 73º regula la transformación urbana).
14.01.2005	Proyecto de desarrollo urbano "Hatip Çayı Samsun Yolu Koridoru Kentsel Gelişim Ve Donuşum Projesi" fue promulgada por la Gran Municipio de Ankara con la decisión núm. 222 (Esta decisión basada al artículo 73º de la Ley. 5272 Ley Municipal).
18.01.2005	Ley núm. 5272 "Ley Municipal" fue anulada por el Tribunal Constitucional.
05.07.2005	Ley núm. 5366 "Conservación por Renovación y Utilización por Revitalización de inmuebles históricos y culturales deteriorados" fue promulgada
13.07.2005	Ley núm. 5393 "Ley Municipal" entró en vigor (El artículo 73º regula la transformación urbana)
14.09.2005	La decisión del plan de revisión de la Asamblea del Gran Municipio de Ankara sobre plan maestro de desarrollo de escala 1/5000 con respecto al "Proyecto de la Transformación y el Desarrollo Urbano de Nuevo Mamak" fue tomada con la decisión núm. 2409.
18.01.2005	Ley núm. 5272 "Ley Municipal" fue anulada por el Tribunal Constitucional.
05.07.2005	Ley núm. 5366 "Conservación por Renovación y Utilización por Revitalización de inmuebles históricos y culturales deteriorados" fue promulgada
13.07.2005	Ley núm. 5393 "Ley Municipal" entró en vigor (El artículo 73º regula la transformación urbana)
14.09.2005	La decisión del plan de revisión de la Asamblea del Gran Municipio de Ankara sobre plan maestro de desarrollo de escala 1/5000 con respecto al "Proyecto de la Transformación y el Desarrollo Urbano de Nuevo Mamak" fue tomada con la decisión núm. 2409.
30.11.2005	El Tribunal Administrativo Decimo de Ankara anuló decisión núm.222 de la Gran Municipio de Ankara en relación con "Hatip Çayı Samsun Yolu Koridoru Kentsel Gelişim Ve Donuşum Projesi" debido a la anulación de la Ley núm. 5272 "Ley Municipal".
22.06.2006	El proyecto de ley sobre las áreas de transformación fue presentado a la gran asamblea nacional.
07.10.2007	La Asamblea del Municipio de Mamak aceptó "El Proyecto de Transformación Urbana de Nuevo Mamak" con la decisión núm. 641.
15.10.2007	Gran Municipio de Ankara aprobó la decisión del Municipio de Mamak (núm. 641) con la decisión núm. 2555 y la decisión adicional núm. 1271.
27.03.2008	El Tribunal Administrativo primero de Ankara anuló decisión núm. 2409 del Gran Municipio de Ankara sobre "El plan de revisión del plan maestro de desarrollo de escala 1/5000 con respecto al "Proyecto de la Transformación y el Desarrollo Urbano de Nuevo Mamak".

16.04.2008	El plan maestro de desarrollo de escala 1/5000 con respecto al "Proyecto de la Transformación y el Desarrollo Urbano de Nuevo Mamak" fue aceptado un mes más tarde por el Gran Municipio de Ankara, con decisión núm. 1090.
12.05.2008	Gran Municipio de Ankara aceptó la decisión de la transformación urbana del Municipio de Mamak con la decisión núm. 1271.
04.06.2008	Tribunal Administrativo de Distrito de Ankara decidió suspender la ejecución del proyecto con la decisión núm. 2410 por refiriendo a decisiones tomadas núm. 641 por el Municipio de Mamak y núm. 2555 y núm. 1271 por el Gran Municipio de Ankara.
14.07.2008	Gran Municipio de Ankara aceptó "Proyecto de Transformación Urbana de Nuevo Mamak" haciendo cambios con la Decisión núm.1824 y principios de implementación se remodelaron con la decisión núm. 1811: 1) Los espacios comerciales que se producen dentro del proyecto se proporcionan para los comerciantes que tienen título de propiedad en su lugar de trabajo. 2) Cada uno que cumpla con los requisitos obtiene casa dentro del proyecto por sorteo. 3) Las personas que tienen documento tapu-tahsis pueden obtener no sólo casa de 100 m2 para su tierra de 400 m2, sino también casa de 80 m2 para su tierra de 320 m2. 4) Lo más importante, la decisión de expropiación del Gran Municipio de Ankara no será implementada a partir de esta decisión entrando en vigor en el PTU de Nuevo Mamak para el inmueble que se vende o se intercambia dentro del proyecto debido de causar problemas posibles de propiedad.
14.10.2009	El Tribunal Administrativo Sexto de Ankara anuló decisión núm. 1090 del Gran Municipio de Ankara sobre "El plan de revisión del plan maestro de desarrollo de escala 1/5000 con respecto al "Proyecto de la Transformación y el Desarrollo Urbano de Nuevo Mamak".
18.01.2010	Asamblea del Gran Municipio de Ankara dio autoridad al departamento relacionado para firmar un protocolo con TOKI para construir y vender casas en Kusunlar a las personas que no tienen ningún documento legal dentro del área de transformación urbana.
19.02.2010	El Tribunal Administrativo Primero de Ankara anuló decisión núm. 1811 del Gran Municipio de Ankara relativa a "los principios de implementación del Proyecto de la Transformación y el Desarrollo Urbano de Nuevo Mamak".
	La defensa del municipio en el tribunal para legitimar su intervención depende básicamente de algunos puntos que también se mencionaron al tomar la decisión de transformación urbana en la asamblea municipal. En este documento escrito (decisión núm. 1811) se afirma que el área donde se anunció dentro del proyecto es uno de los asentamientos más antiguos en Ankara que no pudo completar su desarrollo de forma saludable a pesar de su plan de mejora. Se dirigieron a hacer que la gente propietaria de una residencia mediante la resolución de los problemas de propiedad de ocupantes y proporcionando los derechos a las personas que no han beneficiado de los derechos tahsis tapu. También se afirma que el proyecto traerá a la región la urbanización planificada apropiada para el siglo 21, áreas verdes y recreativas grandes (60% del proyecto). De esta manera la urbanización no planificada que provoca la contaminación visual se evitará y, lugares bonitos y saludables serán creados. Además, la provisión de servicios completos de infraestructura y la creación del bienestar con las estructuras comerciales dentro del proyecto. Además de los equivalentes monetarios de los gecekondus pagados a los propietarios y ayuda de alquiler. También se señaló que los intereses públicos y los servicios requisitos fueron perseguidos bajo el imperio de la ley.
24.06.2010	Ley núm. 5998 relativa a la modificación del artículo 73º[74] de la Ley núm. 5393 "Ley Municipal" fue promulgada (Poyraz, 2011).

[74] (Artículo 73: El municipio puede adoptar los proyectos de urbanización y desarrollo para reconstruir y restaurar las partes arruinadas de la ciudad; para crear áreas de vivienda, las zonas industriales y comerciales, parques tecnológicos e instalaciones sociales; tomar medidas contra el riesgo de terremotos, o para proteger la estructura histórica y cultural de la ciudad).

Tabla 6.6. Las regulaciones legales cronológicas y los procesos de PTUs en general y en el PTU de Nuevo Mamak
Fuente: Poyraz, 2011.

El alcalde del Municipio de Mamak que tiene como objetivo recrear Mamak como un centro de atracción mencionó que se habían completado la preparación relacionada con los distritos de industria. Para formar un centro de atracción económica, Zonas Industriales Organizadas se construirían en Mamak. Centros de Comercio y Residencia, Salón de Bodas y centro de Congresos y Centro comercial de 41 pisos fueron planeados para ser construidos. Entre estos proyectos el más importante fue la construcción del centro comercial (compras) más grande de Turquía en Mamak. El proyecto cuenta con un centro comercial con 41 plantas, 5 residencias con 38 pisos y el centro comercial (compras) más grande de Turquía. Estaba planificado completar el centro comercial (compras) en 2011, otros edificios en 2012. También se indica que con este proyecto un empleo adicional se prestaría para 5.000 personas en la provincia de Ankara. Se espera que cuando se abre todo el complejo, atraería a más de 10 millones de visitantes de Ankara y de las ciudades que la rodean. Como Ankara estaba creciendo constantemente hacía el oeste y no había un lugar tan cerca del centro, por lo tanto el distrito de intersección de Çankaya y Mamak se eligió porque estaba cerca de centro, disponible para el desarrollo y la inversión (Figura 6.19) (Poyraz, 2011).

Figura 6.19. Los "proyectos atractivos" en Mamak respectivamente: Centro de Comercio-Residencia de Şafaktepe (A), Centro de Comercio de Buques (B), Salón de bodas y Congresos (C) y Centro de Comercio de 41 pisos (D)
Fuente: Poyraz, 2011.

Un cuarto (1/4) de los impuestos y cargos correspondientes deberá recogerse para los edificios que van a ser demolidos y reconstruidos dentro del marco de la urbanización y el desarrollo del proyecto. Para anunciar un lugar dentro del marco de proyecto de urbanización y desarrollo; este lugar debe estar localizado dentro de los límites de ese municipio y área contigua y el área de la tierra debe ser por lo menos de cincuenta mil metros cuadrados.
En la evacuación, demolición y expropiación de los edificios sujetos al proyecto de desarrollo y urbanización, se recomienda llegar a un acuerdo con los propietarios. Las acciones para ser presentadas por los dueños de la propiedad en el ámbito de proyecto de urbanización y desarrollo serán tratados de forma prioritaria por los tribunales y la decisión será dada sin demora).

6.1.4 Proyecto de Transformación de Gecekondu del Área del Autopista-Aeropuerto de Ankara.

Sin embargo, el Municipio de Ankara ha iniciado varios proyectos de regeneración urbana que incluyen la transformación de gecekondu en cooperación con la Administración de Vivienda Misa (TOKI) después de 2003. Actualmente, los dos partes están comprometidos en ocho proyectos, entre los cuales el proyecto de Autopista Aeropuerto de Ankara que es uno de los más grandes y el más cercano a terminación. Para este término la ley de proyecto de transformación urbana de la entrada del norte de Ankara de 4/3/2004 fue promulgada por el Parlamento como base jurídica de la transformación urbana en Ankara. Aunque el problema puede ser considerado dentro de la responsabilidad del gobierno local, la ley significativa en términos de la importancia atribuida a la transformación urbana por el gobierno central. La ley no tiene referencias específicas al lugar y el procedimiento de los proyectos y puede ser clasificada como un semi-protocolo entre TOKI, el gobierno local y el Municipio de Ankara. Ella se estipula la expropiación de las áreas dentro de las fronteras del Proyecto de Transformación Urbano de Ankara Norte. La ley también menciona en su artículo 5 los derechos legales de los residentes gecekondu en la zona. Además de la ley del proyecto de transformación, un protocolo también se firmó entre las partes, a saber, TOKI y Municipio de Ankara en septiembre de 2004.

El área consiste de las dos partes en los lados de la carretera que conecta la ciudad al aeropuerto. El área era una zona de gecekondu antes de la transformación. El protocolo establece que la zona se utilizará para proyectos residenciales de TOKI de la que una parte estará dedicada a los residentes antiguos de gecekondus. Por lo tanto, la administración se ha comprometido a la construcción de un total de 2.400 viviendas, tanto para los residentes antiguos de la zona de gecekondu así como el resto de los grupos de bajos y medianos ingresos. Las unidades que son para ser separadas para los propietarios anteriores de la tierra deben ser determinadas por la Administración.

Por eso, la fase inicial de evacuación y destrucción se ha completado en la zona. De acuerdo con los datos de los informes del Municipio de Ankara, más de la mitad de la tierra que está sujeto a transformación es propiedad privada: - La tierra bajo la transformación es aproximadamente 1.600 hectáreas; la cantidad de tierra de propiedad privada es aproximadamente 930 hectáreas y el resto de la tierra es ya sea de propiedad pública en un grado mayor y áreas recreativas en menor grado -. En primer lugar, las autoridades municipales han planeado la expropiación de 5.000 gecekondus. Los principios de aplicación fueron estipulados por la decisión de la Asamblea del gobierno local en enero de 2005 y la expropiación se inició en el primer semestre de 2005.

El proceso de evacuación y re-alojamiento se lleva a cabo más o menos en la misma forma, aunque con pocas diferencias emergentes como resultado del estatus de propiedad del gecekondus en la zona. El Municipio tiene como objetivo la firma de un protocolo con todos los propietarios de gecekondu uno a uno para garantizar su alojamiento después de la reconstrucción de la zona. Para cada 150 metros cuadrados de terreno, 60 metros cuadrados de vivienda, por cada 200 metros cuadrados 80 metros cuadrados, por cada 250 metros cuadrados 100 metros cuadrados y, finalmente, por cada 300 metros cuadrados de terreno 120 metros cuadrados de casa será dado a los que tiene un título de propiedad de la tierra en que viven.

Por otra parte, aquellos que tienen un título de propiedad, pero cuya tierra no está permitida para ser reconstruida recibirán menos metros cuadrados de casa a cambio de las tierras expropiadas. Ellos recibirán 60 metros cuadrados de casa para cada 250 metros cuadrados de terreno. Además, los individuos que poseen menos que 100 m2 de terreno con títulos de propiedad, y 167 m2, con título de propiedad, pero sin permiso de reconstrucción no serán dados casas; sino que serán pagados en efectivo.

Dependiendo de la situación legal de gecekondus, es decir, la fecha de su construcción, los propietarios gecekondu son intitulados a diferentes derechos: -_Para cada 400 metros cuadrados gecekondu corresponde a casa de 80 metros cuadrados si el gecekondu está sujeto a la Ley Nº 2981 que es la ley de amnistía de reconstrucción de los gecekondus que se han construido antes de 1984. Ella se estipula la registración de los gecekondus existentes que no tienen estatus legal y títulos de propiedad/escritura. Regulando el estado de las construcciones ilegales de todo tipo, pero sobre todo el tipo de viviendas gecekondus. Tras la aprobación de esta ley, la situación ilegal de los gecekondus ha sido alterada a un estatus legal a través del registro y los residentes de estas viviendas han sido proporcionados con la "asignación de título de propiedad"[75]. Los gecekondus que no se incluyen ya sea por la Ley Nº 2981 o las Leyes complementarias Nº 3290 y Nº 3366, pero pueden probar que la fecha de construcción fue antes de 2000 también tienen derecho al régimen de cambio antes mencionado[76]. Este artículo es interesante porque los gecekondus que no están incluidos por las amnistías de reconstrucción son los que son considerados ilegales de acuerdo con las leyes actuales. Por incluyéndolos también entre los otros propietarios de gecekondu, las autoridades municipales pasan por alto las normas legales para hacer frente a la situación.

Los que son intitulados a tener una casa a cambio de su gecekondus serán alojados en el barrio Karacaören en casas de 80 m2. Después de los descuentos hechos por los pagos de escombros y de la tierra circundante, el propietario de gecekondu pagará las cuotas para las de Karacaören en 10 años. Los otros gecekondus que tienen derecho a tener una casa entre las casas construidas después de que la zona ha sido transformada serán dados alquiler mensual de 200 YTL para su alojamiento en el período intermedio.

Las cifras estimadas que tendrían el derecho para comprar una casa de TOKI son 6760. Desde julio de 2005, 2.184 propietarios gecekondu han firmado el contrato para comprar una casa de los proyectos de TOKI en diversos distritos en Ankara a cambio de su gecekondus. La Administración también ha comenzado a construir las casas en los barrios Pursaklar y Karacaören. Se ha anunciado por el Municipio de Ankara que el área de la transformación se utilizará para la vivienda y otras áreas recreativas. TOKI construirá 18.000 viviendas en el área objetivo a la altura de los grupos de ingresos medios. También se ha anunciado que se construirá un hotel de cinco estrellas, así como un centro de congresos en el área.

Aunque no está claro si el gobierno local quiere transformar la zona en un área de viviendas de ingresos altos o medios para usarla con propósitos recreativos, las razones de la elección

[75] (*Tapu tahsis belgesi*).

[76] Estas dos leyes también se conocen como leyes de amnistía gecekondu. Ambas expanden el alcance de la ley 2981 y legalizan los gecekondus construidos después de la aprobación de la ley en 1984. Ellas pueden ser consideradas como la legitimación jurídica de la situación existente de gecekondus en el momento a través de registración.

de la Autopista Aeropuerto se han aclarado en gran medida por las autoridades. El mayor de Ankara, Melih Gökçek, ha señalado que uno de los objetivos principales del proyecto de transformación es la construcción de proyectos de prestigio en la zona, debido a la importancia estratégica de su localización. No es sólo un área gecekondu en el centro de la ciudad, sino también el primer lugar visto después del aeropuerto. Por lo tanto, se puede decir que la elección de la Carretera Aeropuerto no se ha debido solamente a las preocupaciones relacionadas con la vivienda de los grupos de bajos ingresos o mejoramiento de la vida de los pobres. Para decirlo de otra manera, por el mejoramiento visual del espacio urbano y por dimensiones sociales también (figuras 6.20, 6.21 y 6.22) (Burkay, 2006).

Figura 6.20. Área del Autopista- Aeropuerto antes de la transformación
Fuente: Burkay, 2006.

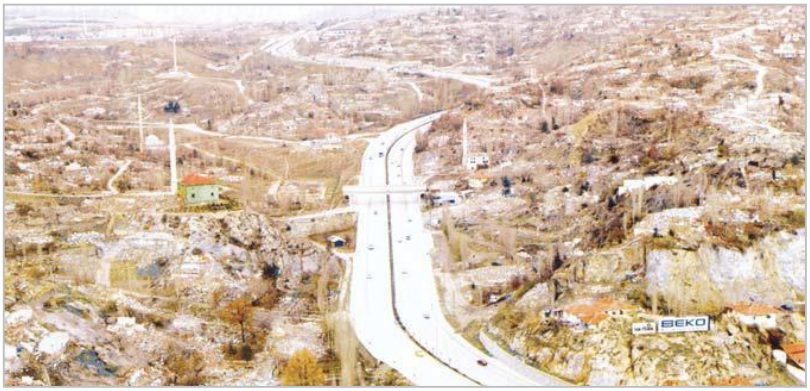


Figura 6.21. Área del Autopista- Aeropuerto durante de la transformación
Fuente: Burkay, 2006.

Figura 6.22. Área del Autopista- Aeropuerto después de la transformación
Fuente: Burkay, 2006.

6.1.5 Transformación urbana: Un estudio de caso sobre Çukurambar, Ankara:

Çukurambar[77] (figura 6.23) es un barrio situado en el municipio de Çankaya en el suroeste de Ankara. El barrio ha sido un área de ocupantes ilegales desde 1960, sin embargo, se convirtió cerca del centro de la ciudad con la expansión de la ciudad y por lo tanto inversiones comerciales importantes tuvieron lugar en y alrededor del área. Además el barrio está muy cerca del cruce de autopistas importantes, ya que al norte está la carretera Eskişehir, que es el principal eje oeste de Ankara, y al este, la autopista Konya. También Çukurambar está situado en un punto importante que está muy cerca del Parlamento, que ha aumentado el atractivo de la zona para los parlamentos, y se encuentra en la sección transversal de la red de transporte de Ankara, muy cerca a las estaciones de metro. Hasta el final del siglo pasado Çukurambar fue una de las áreas de ocupantes ilegales, sin embargo, actualmente está conocido como uno de los barrio más lujosos de Ankara donde muchos políticos importantes y famosos viven allí. La población del área era aproximadamente 2.400 a principios de la década de 1980, aumentando a 4.919 en 2000 y en estos días el área alcanza 40.000 habitantes.

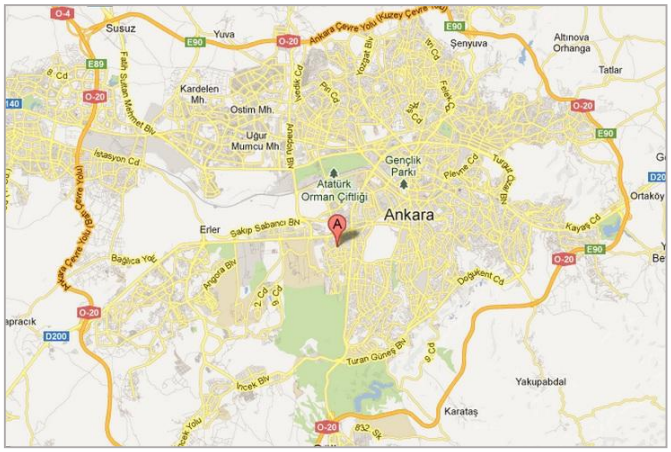


Figura 6.23. Localización de Çukurambar
Fuente: Korkmaz, 2013.

En este sentido, Çukurambar muestra tres características diferentes de asentamiento urbano; un distrito residencial, un sitio de construcción continua y un área de transformación. Desde la década de 1960, se convirtió en un área gecekondu. Después de 1993, cuando los planes de implementación y revisión han sido preparados para el barrio y se pusieron en vigor, el aspecto espacial y social del área comenzó a cambiar. Hoy, el barrio refleja una nueva escena de Turquía de una experiencia de transformación urbana con edificios de departamentos de lujo de varias plantas, donde se alojan los habitantes de altos ingresos, junto con un gecekondus de una planta que está sujeto a transformación y reemplazo por nuevos bloques

[77] Era un área agrícola productiva en una forma topográfica llana.

en un corto tiempo (Figura 6.24). No obstante, con pocos edificios gecekondu en las partes antiguas de Çukurambar todavía existen.

Figura 6.24. El barrio Çukurambar con muchas viviendas gecekondu en 2000 (a), con pocas viviendas gecekondu en 2003 (b), y sin gecekondu en 2006 (c)
Fuente: Köroğlu, Ercoşkun, 2006.

Proceso de transformación socio-espacial en Çukurambar de 1960 a 2000: En la década de 1960, los habitantes existentes de Çukurambar vendieron su campo cultivado a los inmigrantes recién llegados para mejorar o construir sus propias casas. Ellos construyen sus casas de forma no saludable, y desordenadamente en sus propias tierras[78], sin tener permiso de construcción. A finales de la década de 1960, el número de gecekondus aumentó en Çukurambar y el período 1967-1974 es el proceso de construcción y urbanización más rápido para el área. Esto generó problemas graves de Çukurambar en la fase inicial de la primera transformación, como la falta de electricidad y agua corriente, los caminos y los espacios abiertos fueron planificados en forma natural por los residentes; por lo tanto, las calles del barrio eran considerablemente estrechas con muchos callejones sin salida. En los años siguientes, la situación del área cambió, y se prepararon las infraestructuras y servicios sociales por los esfuerzos de la comunidad local.

En este contexto, Çukurambar tenía una identidad rural con baja densidad hasta que se había proclamado como un barrio del distrito de Çankaya. Si bien las instalaciones sociales y las condiciones ambientales se transformaron, el sentido de comunidad en el área de gecekondu mantuvo su importancia hasta el reciente proceso de transformación. Después del proceso de planificación, el área gecekondu existente se ha transformado en el área residencial de prestigio de Ankara (Figura 6.25). Mientras que las viviendas gecekondu han sido reemplazadas por bloques de viviendas de gran altura, los residentes gecekondus han abandonado el barrio de Çukurambar, para trasladarse a otras áreas en la periferia de Ankara. En otras palabras, este proceso de transformación termina con la exclusión voluntaria de grupos de bajos ingresos de la nueva área residencial de prestigio por dos razones son: (1) En primer lugar, económicamente, los propietarios gecekondu venden el nuevo piso a un precio elevado y compran varios apartamentos en la periferia para garantizar el futuro de sus hijos. (2) En segundo lugar, algunos propietarios gecekondu no pueden adaptarse a la forma de vida en el piso e intentan encontrar otra casa independiente con un jardín en la periferia. Además, con la llegada de grupos de altos ingresos, el sentido de comunidad perdió su importancia en el área. Dentro de esta transformación socio-espacial, la planificación como proceso de legitimación ha desempeñado el papel de catalizador.

[78] La propiedad privada de la tierra es dominante en el área, a diferencia de otros ejemplos de barrios informales desarrollados en tierras del gobierno.

Como se mencionó anteriormente, en la primera mitad de la década de 1980, con las leyes de amnistía, se legalizaron las casas ilegales y se preparó un plan de mejora para Çukurambar (escala 1/1000) y se aprobó en 1984 para transformar el gecekondus. En este plan, el área mínima de la parcela era de 2500 m2, la distancia mínima entre las casas y la carretera era de 10 metros y la distancia mínima entre las casas era de 5 metros. En el mismo plan, se planearon dos casas de dos pisos. Además, aceptó los planes de desarrollo local y dio una decisión de desarrollo solo para las áreas planificadas.

Sin embargo, en 1993, el Gran Municipio de Ankara preparó el "plan de revisión" de Çukurambar (escala 1/5000), que ha cambiado el futuro y el estado del barrio[79]. En el plan de mejora anterior, se planeó que Çukurambar fuera una zona residencial de baja densidad, pero el "plan de revisión" aumentó la densidad de población. Mientras que la densidad de población actual del asentamiento gecekondu antiguo era aproximadamente 150 personas por hectárea en esas fechas, la densidad en el plan metropolitano determinó 200 personas por hectárea y luego la densidad en el plan de revisión propuso 350 personas por hectárea[80]. La justificación detrás de la creciente densidad del área es el aumento de su importancia por su cercanía al centro de la ciudad, y al nuevo eje de desarrollo en la entrada oeste de la capital. Además de las altas densidades, el área de educación y servicios de salud también se ha incrementado en el plan de revisión, pero solo el área residencial se ha construido hoy, no los servicios. Por otro lado, la primera zona se ha dejado al comercio en forma lineal. En resumen, la transformación del área de gecekondu de Çukurambar comenzó con el plan de revisión y continuó con el plan de implementación (escala 1/1000) preparado por el Municipio del Distrito de Çankaya. De acuerdo con la ley de planificación no 3194, las funciones y propiedades de las parcelas se clarifican en el plan de implementación, a la luz del uso de la tierra y las decisiones de densidad del plan de revisión.

Experiencias de planificación y sus efectos en Çukurambar: El proceso de planificación en Çukurambar comenzó en la década de 1970 al proporcionar un enfoque de planificación parcial, preparado para el 40% del barrio. Sin embargo, el plan de revisión surgió a través de la aprobación del "Plan Metropolitano para Ankara" por la Oficina de Planificación Metropolitana de Ankara en 1982. Este plan propuso el proceso de descentralización de la población urbana en Ankara; en el cual, los ejes occidentales, en los que se desarrolla el área Çukurambar, se han decidido como la dirección principal y nueva de crecimiento de la ciudad. Por lo tanto, esta decisión ha afectado al destino del asentamiento de Çukurambar. Según el plan, la densidad de población en el área ha sido planeada como 200 personas por hectárea, los tamaños de las parcelas en esta área se diseñan alrededor de 3000 m2 que es mayor que el tamaño promedio de la parcela del capital Ankara. El coeficiente de superficie del suelo es aproximadamente 2, y la altura del edificio llega a 34 - 31 metros. Por eso, el plan en sí mismo, con edificios altos y la densidad alta de población en el proyecto hizo que la transformación urbana más fácil debido a los valores altos de la tierra urbana en esta área de Ankara. Como consecuencia, después la publicación del plan metropolitano, los contratistas llegaron al área y ofrecieron a los propietarios de las viviendas informales para

[79] El barrio tiene una posición importante y especial entre los barrios informales en Ankara debido a que el área ha sido transformada con la revisión del plan de mejora en lugar del proyecto especial de transformación. Con esta función, el proceso de transformación de Çukurambar es diferente del Proyecto Dikmen Valley y el Proyecto Portakal Çiçeği Valley.

[80] La densidad de población fue alrededor de 170 personas por hectárea.

el intercambio de sus tierras con piso de apartamentos de buena calidad que es más valioso y útil. Hoy en día, como resultado de la transformación en curso, las viviendas informales antiguas de un piso y los edificios de gran altura "modernos" están juntos en el área (Figura 6.25). Sin embargo, en poco tiempo, no habrá más viviendas informales de una planta en el barrio.

Distrito Residencial Nuevo de Çukurambar: Transformación espacial en Parcelas: Después de que los planes se pusieron en práctica, se construyeron bloques de edificios separados en el medio de cada parcela urbana que ha creado una figura nueva del entorno construido en Çukurambar. Los planes de implementación y revisión se prepararon de acuerdo con la subdivisión de parcelas e islas de construcción. Sin embargo, la estructura de propiedad de la tierra en Çukurambar fue complicada debido al carácter del gecekondu. La transformación espacial comenzó trama por trama, pero no fue fácil para los terratenientes principales encontrar y acordar con cada propietario en el proceso de implementación. Por lo tanto, los dueños gecekondu tuvieron que unirse para unir sus tierras y obtener el permiso de construcción. A veces, una parcela pertenecía a 50 - 60 personas juntas que tuvieron que reunirse y encontrar un contratista para tener un bloque de apartamentos de gran altura. Los contratistas firman un contrato con un 50% de derechos de construcción y luego el desarrollador les da algo de dinero como renta durante el tiempo de construcción.

Generalmente, el desarrollador termina el edificio en dos o tres años. Los desarrolladores argumentan que debido a la participación (cuota) del 50%, los propietarios que tienen menos derecho no pueden permitirse comprar y vivir en esas viviendas, y venden su porcentaje de participación. Finalmente, grupos de alto ingreso, vienen a comprar estos nuevos edificios. El resultado del diseño es un entorno residencial que consiste en de edificios de gran altura aislados y más o menos similares, sin identidad urbana o arquitectónica. Como se ve en figura 5, son alrededor de 10 - 15 plantas en la parcela de aproximadamente 2000-4000 m2. Los edificios de departamentos cubren el 25% de su parcela, mientras el resto de la parcela se deja para el área de aparcamiento de coches[81] y en un jardín grande con espacios verdes, algunos de los cuales están planificados con mobiliario urbano. Por último, indicar que debido a sus rentas urbanas altas y su ubicación estratégica cerca del centro de la ciudad, el municipio mayor dio una decisión de uso residencial de la tierra de alta densidad para el barrio Çukurambar. No obstante, los planificadores no pudieron traer baja densidad a la agenda de esta área. Sin embargo, durante la preparación de los planes de mejora en escala 1/1000, los planificadores no utilizaron ninguna guía de diseño o cualquier otra herramienta que hubiera dirigido el diseño urbano. Sin embargo, el valor creciente de las tierras en Çukurambar ha provocado que los propietarios anteriores abandonaran el barrio durante el proceso de transformación (Korkmaz, 2013; Köroğlu, Ercoşkun, 2006).

[81] El área abierta y subterránea de aparcamiento de vehículos se planifica e implementa en la mayoría de los casos.

Figura 6.25. Visión de la transformación en Çukurambar en detalles
Fuente: Korkmaz, 2013; Köroğlu, Ercoşkun, 2006.

6.1.6 Proyecto de Regeneración Urbana de Portakal Çiçeği Vadisi (Valle Orange Blossom), Ankara:

Portakal Çiçeği Vadisi es uno de los PRUs integrales que se implementan en Ankara y diseñados por la oficina arquitectónica de Portaş y Compañía arquitectónica de Şahinbaş. El área es aproximadamente de 11 hectáreas y está localizada (Figura 6.26) entre distritos Çankaya y Ayrancı que pueden ser considerados como casi el centro de Ankara. Por lo cual el área está situada en las proximidades de las áreas residenciales de ingresos altos, centros comerciales modernos y edificios de las embajadas en Ankara.

Figura 6.26. Localización de Portakal Çiçeği Vadisi
Fuente: Egercıoğlu, 2008.

Había 67 viviendas informales con 250 habitantes y una mezquita dilapidada en el área del proyecto (Figura 6.27). La mitad de las viviendas fuera construida en tierras públicas y la otra mitad fuera construida en tierras de propiedad privada. Además, sólo 4 viviendas informales estaban en un buen estado, y el resto estaba en malas condiciones. En 1985, todos los derechos de construcción fueron cancelados y todo el valle fue designado como área verde. La Figura 6.28a muestra los porcentajes de las titularidades de la tierra del área del proyecto. Se observa que el municipio es el propietario principal, con tierra de 58.752 m2, que es el 53% del área del proyecto, 41% del área del proyecto es propiedad privada de los individuos que es 46.074 m2. Mientras que el banco tiene el porcentaje menor (3%), con 3.694 m2 y el resto es tierra pública.

Figura 6.27. Los ocupantes ilegales en el Valle Çiçeği Portakal antes del proyecto -1993 (a). Tierras vacantes: de acuerdo con proyecto propuesto por Portaş (b)
Fuente: Egercıoğlu, 2008; Korkmaz, 2013.

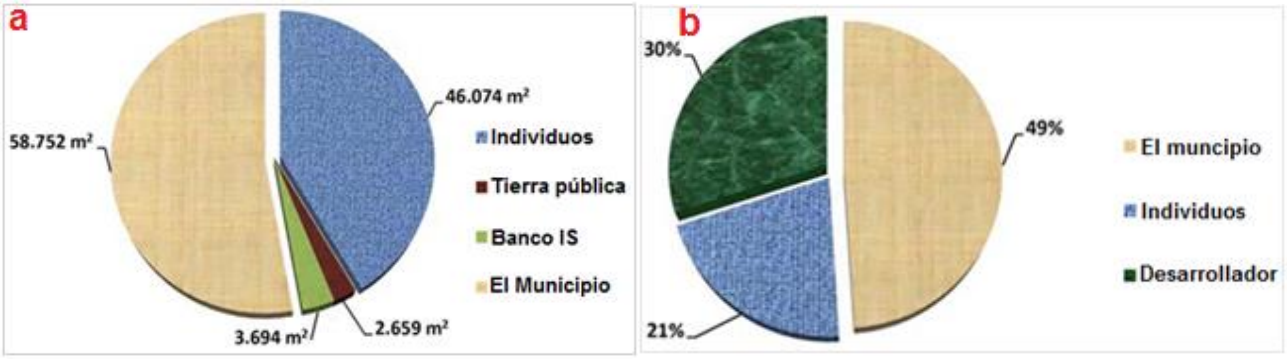


Figura 6.28. Titularidades del área del proyecto (a). Distribución del beneficio del proyecto (b)
Fuente: Egercıoğlu, 2008; Korkmaz, 2013.

Sin embargo, el éxito del proyecto depende del consenso entre los diferentes grupos de interés; Por lo tanto, la realización de este proyecto involucró un período de negociación muy larga. Las reuniones con los propietarios de tierras durante ocho meses demostraron la importancia de la colaboración para obtener soluciones positivas y constructivas del proyecto. Los grupos participantes tienen diferentes expectativas sobre el proyecto. Por su parte el municipio le gustaría crear un centro comercial cultural contemporáneo y viviendas e infraestructuras de alta calidad en el valle. Y también principalmente quería implementar el proyecto sin ningunas compras obligatorias y sin invirtiendo grandes capitales. El Proyecto de Regeneración Urbana Portakal Çiçeği es uno de los primeros proyectos en que el método de asignación de beneficios se ha implementado. El modelo se basa en:

1) El desarrollo de un área verde contemporánea de alta estándar urbana de la ciudad de Ankara sin molestar a las características naturales del valle,

2) La creación de los fondos de los proyectos sin recurrir a los fondos públicos,

3) Asegurar la participación en el proyecto sin los propietarios de tierras a través de tal sistema que no perjudicaría debido al derecho para el desarrollo ellos adquirieron en el pasado.

Por lo tanto el proyecto tuvo un costo de 45 millones de $ y el área del proyecto comprende área residencial de 55.000 m2 que consiste en 2 bloques de apartamentos con 180 apartamentos, centro comercial de 10.000 m2 y área verde de 80.000 m2. En total se plantaron 34.000 árboles. Sin embargo, los actores del proyecto tenían un acuerdo sobre su distribución: Según ese acuerdo, después de que los costos del proyecto se restan de los ingresos, el beneficio será asignado como se demuestra en la Figura 6.28b. Así el municipio recibe casi la mitad del proyecto (49%), los individuos toman el 21% y Portaş, el desarrollador del proyecto recibe el 30% de los beneficios. Por otra parte, el desarrollador contratará las inversiones del proyecto para los contratistas para porcentajes determinados dentro de un programa y de un período de tiempo. Cualquier diferencia entre las cuotas recibidas de los contratistas para los pisos y las cuotas asignadas a los propietarios de tierras bajo un acuerdo será un valor más a Portaş. El PRU Portakal Çiçeği Vadisi ha afectado a 3 grupos diferentes de personas directamente e indirectamente:

1) El primer grupo es los propietarios de tierras que son directamente afectados por el proyecto. Este grupo puede determinar el destino del proyecto y tiene el derecho de desarrollo dentro del área del proyecto.

2) El segundo grupo que está directamente afectado por el proyecto son las personas que han estado viviendo en las viviendas informales[82] en el valle desde hace años y que no tienen derechos legales en absoluto. Por lo tanto después de las evaluaciones de algunas de las ventajas y oportunidades que se ofrecen a dichas personas. La primera oportunidad basada en la ley no 774, tierra alrededor de 250 m2 en el distrito Doğantepe / municipio Altındağ se han ofrecido a los habitantes de viviendas marginales, con la condición de que 1/10 del precio de la tierra debe ser pagar por adelantado y el resto se puede pagar en 10 años. Otra oportunidad que se le ofrece a este grupo es bastante interesante: En lugar de destruyendo sus viviendas pobres, el desarrollado les ofreció a bajar/derribarlas y llevar los materiales útiles de las viviendas informales. Por lo tanto ellos pueden usarlos cuando construyan sus nuevas viviendas o venderlos. En este caso el desarrollador asumió los costes de mano de obra y el transporte.

3) El tercer grupo es los habitantes del barrio y de la ciudad de Ankara, que son afectados indirectamente por las decisiones del proyecto. Este grupo no es afectado por las decisiones para el proyecto directamente, sino que se están viendo afectado por las inversiones en el valle.

En consecuencia, el proyecto inició con éxito en 1994 y se terminó en 2000 (Figura 6.29), como está planificado. Seguramente, el proyecto ha añadido valor al barrio y puso en movimiento otros proyectos como un papel pionero. Este proyecto ha sido diseñado con un enfoque de diseño flexible y dinámico. Objetivos generales del diseño son;

- Al menos el 70% del valle se planificará como actividades verdes, y el flujo natural del agua será preservado,
- Los espacios verdes serán planeados para satisfacer las necesidades recreativas de los ciudadanos de Ankara, y su diseño deben ser adecuados para la mejora del clima de Ankara positivamente,
- Habrá un edificio (es decir *Ansera*), que sirve como un punto de referencia, en lo cual habrá actividades comerciales y socio-culturales,
- Bloques de viviendas serán de lujo y contendrán los aparcamientos interiores, piscinas, etc.
- Sistema de transporte será integrativo a las estructuras existentes,
- Puntos de imagen urbana como plazas, terrazas urbanas, entradas del valle, etc. serán subrayados en el proyecto,
- Estacionamientos generales e infraestructuras urbanas serán proporcionados,
- Proyecto no sólo tendrá en cuenta el área del proyecto, sino que también trata de considerar su entorno (Egercıoğlu, 2008; Korkmaz, 2013).

[82] Sin hacer ninguna diferencia entre los inquilinos y los dueños de viviendas (Egercıoğlu, 2008).

Figura 6.29. Una visión del área del proyecto
Fuente: Egercıoğlu, 2008; Korkmaz, 2013.

6.1.7 Proyecto de Transformación de Gecekondu de Halkali (Ayazma y Tepeüstü) Ikitelli, Estambul:

El proyecto de regeneración urbana de Ayazma-Tepeüstü es otro proyecto exitoso implementado en el Municipio de Küçükçekmece (Figura 6.30a) en Estambul. Ayazma es un barrio en el distrito de Küçükçekmece[83] (Korkmaz, 2013). Como aparece en la figura 6.30b, la importancia estratégica del distrito ha aumentado con la construcción de la TEM (Autopista Europea Tránsito) y la asignación de instalaciones industriales a lo largo de la carretera[84] (Burkay, 2006).

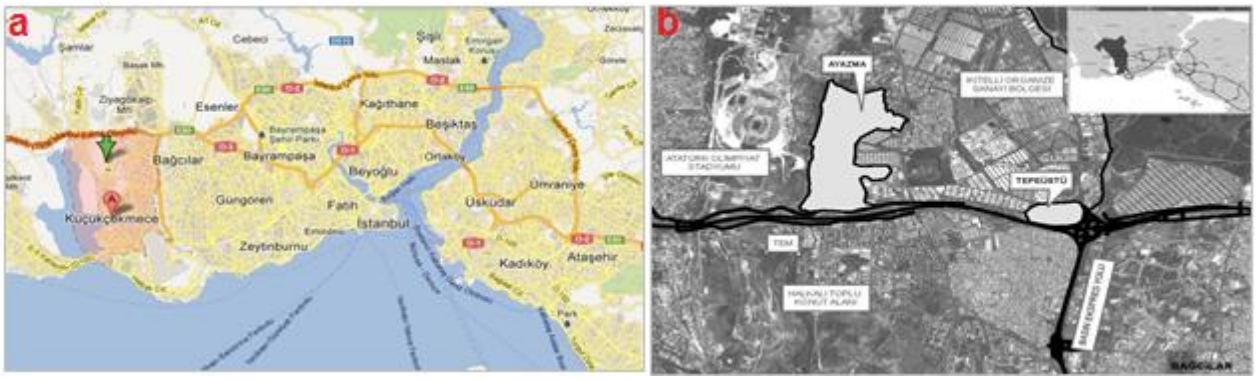


Figura 6.30. Localización de Küçükçekmece (a); Fuente: Korkmaz, 2013. Localizaciones de Ayazma, el Pueblo Olímpico, Ikitelli y TEM (b)

[83] El Municipio de Küçükçekmece es un suburbio lleno de gente en la parte europea de Estambul, que está situado a unos 20 km al oeste del centro de la ciudad. La población del área, que cubre 118 km2 alcanza 600.000 (Korkmaz, 2013).

[84] El complejo industrial más importante es el Área Industrial Organizada Ikitelli y está separada a otras áreas industriales por la región del proyecto de vivienda masa Halkali (Burkay, 2006).

Fuente: Munk, 2014.

La población de Küçükçekmece está creciendo rápidamente, sin embargo en las mayores partes de Küçükçekmece la gente es muy pobre y de clase trabajadora y la mayoría de las casas es gecekondu[85] (Korkmaz, 2013). Sin embargo, la transformación urbana se ha convertido en un tema importante en la agenda del distrito en 1999, por un lado, por la construcción del Pueblo Olímpico en las fronteras del municipio, una zona industrial organizada y zonas comerciales. Por otro lado, las áreas marginales se han convertido en centros criminales no saludables sin seguridad y calidad de vida (Burkay, 2006).

Por eso, el gobierno local determina las áreas alrededor del pueblo Olímpico como la primera área de regeneración. Ayazma y Tepeüstü eran dos áreas de ocupantes ilegales con 10.700 habitantes[86], la mayoría de ellos son inmigrantes forzados kurdos[87] (Korkmaz, 2013). Según los datos de 2004, y el 55% de su territorio es utilizado como zona residencial. Se estableció el 47% de las zonas residenciales de la región entre 1993 y 1998, el 22% entre 1987 y 1992 y el 20% entre 1999 y 2004[88]. Así, el barrio es un área bastante nueva de ocupantes ilegales; por lo tanto las alturas de los edificios no son más de un piso en general con un pequeño jardín, donde los datos muestran que el 89% de los edificios son un piso, siguiendo dos plantas con seis por ciento y tres plantas con tres por ciento. La mayoría de los habitantes construyeron sus casas de ocupantes ilegales en el dominio público (pertenece a la tesorería); sin embargo, algunos habitantes construyeron sus casas en sus propias tierras. El informe AGFE (2009, citado en Munk, 2014) señaló que en 2006 Ayazma consistió en 1.930 hogares, de los cuales 900 familias tenían títulos de propiedad, 900 familias no tenían títulos de propiedad y 130 familias eran inquilinos[89] (Tabla 6.7), sin embargo, ninguno de ellos tenía permisos para construir en la tierra, y por lo tanto fueron consideradas ilegales (Munk, 2014).

Distintivamente en este proyecto en lugar de construir edificios en el área gecekondu demolida, los habitantes están reubicados en otro proyecto de TOKI llamado Bezirganbahçe. Bezirganbahçe está situado en el Municipio de Küçükçekmece, y está a sólo 5 km de las áreas informales de Ayazma y Tepeüstü. Consiste en 55 bloques y 2.640 apartamentos con algunas instalaciones sociales como parques infantiles, un centro de salud, colegios, una sala de deportes y parques.

[85] Un estudio realizado en 2009 por el municipio en Küçükçekmece, señala que sólo el 15%, o 6.600 de 44.400 edificios tenían permisos y que desde 2004 todas las nuevas construcciones, aproximadamente 8.000 en el período 2004-2009, fueron llevados a cabo con los permisos de construcción, en consecuencia, poniendo fin a una era de la apropiación informal de la tierra (Munk, 2014).

[86] (7.800 habitantes en algunas fuentes).

[87] A causa del conflicto armado que estalló entre el PKK y el Estado turco en 1985, buscando empleos informales en industrias cercanas (Munk, 2014).

[88] Como Kuyucu (2013) explica el barrio no se benefició de las amnistías que otros gecekondus beneficiaron entre 1960 y 1980. Aunque según él los primeros migrantes en el barrio lograron a obtener un título de propiedad de la tierra que habían ocupado (Munk, 2014).

[89] El 58% pagó un tercio y el 32% pagó la cuarta parte de sus ingresos mensuales en alquiler que van desde 50 a 150 TL.

Categoría	Sub-Categoría	Hogares	Porcentaje (%)
Estado de la tenencia	Subdivisión no autorizada con título de propiedad (tapu hisseli)	900	46.6
	Sin título de propiedad (gecekondu)	900	46.6
	Los inquilinos	130	6.8
El acceso a los servicios públicos	Electricidad	1930	100
	Suministro de agua	1795	93
	Calefacción	1930	100
Comodidades	Cocina	1872	97
	Baño o servicios	1930	100

Tabla 6.7. Provisiones del estado de tenencia y los servicios para los residentes Ayazma en 2004 Fuente: Munk, 2014.

Los argumentos oficiales para el proyecto: Después de la construcción del Pueblo Olímpico, el centro de la actividad económica, así como la perspectiva social empezaron a cambiar. A raíz de su creación, el Pueblo se convirtió en el centro nuevo del distrito en términos de generación de ingresos y atracción popular. Obviamente, con el dicho cambio, el distrito ha sido objeto de un cambio en el que la transformación de las regiones gecekondu cercanas constituye una parte importante con un gran potencial para aumentar la capitalización de rentas de la tierra. Por lo tanto, no es una coincidencia que el primer proyecto de transformación se inició en la zona gecekondu más cercano al Pueblo.

Según Korkmaz, (2013), *"el nivel de la educación en el área del proyecto fue bastante baja, por ejemplo 60% de los habitantes eran sin educación, y el 32% de ellos eran analfabetos. La mayoría de ellos están inmigrados desde el este de Turquía. Por lo tanto, el PRU de Ayazma-Tepeüstü ha implementado con el fin de mejorar la condición socioeconómica de los habitantes, reintegrarlos a la sociedad y para la creación de ambientes adecuados para todos*" Pp. 29 -30. Otro argumento a favor del proyecto de transformación urbana es el aspecto de la seguridad del edificio, que ganó una base muy válida después del terremoto de Mármara en 1999. Esto representa el discurso actual entre los planificadores y los políticos con el foco en la "ilegalidad", "no saludable" y "inseguro" como un medio para la realización de los PTUs. Burkay (2006), opina que la preocupación principal de los responsables de las políticas es la mejora de las condiciones visuales y urbanas alrededor del Pueblo Olímpico en lugar de acomodación de los pobres urbanos a zonas de vivienda TOKI. Y para él las siguientes declaraciones son significativas para la justificación del proyecto: *"Respecto al Pueblo Olímpico, cuya construcción se inició hace cinco años*[90]*, el perfil existente de sus entornos no solo no coincide con la función que se asignará recientemente en el área, sino que también incorpora muchos problemas fundamentales como la seguridad de la construcción, la calidad urbana y el ambiente físico y social saludable".* Pp. 107.

[90] El gobierno local presenta las facilidades que se crearán por la transformación de una zona gecekondu en una parte del Pueblo Olímpico como uno de los logros más beneficiarios del proyecto. Estas instalaciones necesitarían una cierta cantidad de mano de obra en los sectores de servicios y el gobierno local presenta la transformación también con referencia a la fertilidad de la zona en términos de mano de obra potencial (Burkay, 2006).

Legalización y determinación de la propiedad: El Proyecto de Transformación Urbano de Ayazma fue el primer proyecto de este tipo en Estambul (Figuras 6.31, 6.32 y 6.33). Se firmó un protocolo entre TOKI, Municipio Metropolitana de Estambul (IMM) y el Municipio de Küçükçekmece (MOK) en junio de 2004, y bajo la dirección del MOK, Ayazma fue declarada un área de transformación urbana en julio de 2005. Esto se produjo justo después de la aprobación de la nueva ley de municipio en 2005. Durante el proceso del proyecto, la IMM representaba las obligaciones de la administración central, TOKI fue el responsable de la provisión de fondos y el proceso de construcción de las nuevas viviendas de gran altura, donde los residentes Ayazma deben ser reasentados, así como re-desarrollar el sitio antiguo de Ayazma. El MOK fue responsable del proceso de demolición de gecekondu.

Sin embargo, la definición de la propiedad de los residentes del área gecekondu se convirtió el punto difícil. La categoría de la titularidad del propietario se define ampliamente para incluir a todos los hogares que no son inquilinos:

(1) Los titulares de escrituras formales debían recibir una compensación completa por su tierra y el valor de la demolición completa de sus casas[91],

(2) mientras que los titulares de Tahsis tapu estaban para conseguir una compensación parcial por la tierra y el valor total de la demolición de su gecekondus.

(3) Los ocupantes ilegales sólo recibieron el valor de la demolición (4) y los inquilinos no se incluyeron en absoluto. Por lo tanto, esto muestra la posición ambigua del Estado en tales materias, quien al mismo tiempo niega y acepta los derechos de los ocupantes ilegales.

Kuyucu (2013, citado en Munk, 2014) proporciona un razonamiento claro del problema en el caso de Turquía. Señala que el proceso de determinación de los propietarios legítimos intensifica las desigualdades preexistentes del mercado gecekondu por tomar la existencia de estructura de la propiedad flexible como un dado, fijando de este modo las categorías en tiempo y espacio. Las unidades formales en Bezirganbahçe tenían un precio de 52.000 TL (35.900 USD)[92] - una persona que posee una gecekondu tenía derecho a un apartamento a pagar más de 15 años después de la deducción del valor de la demolición. El propietario de una casa midiendo 90 m2 de medida juzgado para haber incurrido depreciación de 25% recibió alrededor de 13.000 TL del gobierno. Si esta persona acordó la compra de una unidad subsidiada de TOKI, se convirtió en deuda al Estado por alrededor de 39.000 TL. Si esta persona ganó el salario mínimo de 540 TL (370 USD) por mes en 2006 tuvo que pagar aproximadamente el 40% de sus ingresos sólo para cubrir las cuotas mensuales y alrededor de un 20% para cubrir las facturas de mantenimiento y de servicios públicos del edificio nuevo. Está claro que en las circunstancias antes mencionadas, es extremadamente difícil para las familias que sólo tienen un sustentador para ganar al fin de mes[93].

[91] El precio de la demolición se determinó multiplicando los m2 totales del gecekondu con el precio de la unidad de construcción estándar y luego restando de esta cantidad un determinado porcentaje de 'desgaste', determinado por una "comisión independiente" que consta de dos funcionarios del municipio y uno de TOKI (Munk, 2014).

[92] (1 Lira turca = 0.689 Dólar EE.UU. (promedio de 2006).

[93] Según Turgut y Ceylan (2012) estas familias constituyen el 63% de todos los hogares en Ayazma.

Esto muestra claramente que aquellos con sólo una casa en área Ayazma es muy probable que pierdan su nueva propiedad y por lo tanto se ven obligados a abandonar el área para encontrar otro lugar para vivir. El proyecto ha sido retrato de las autoridades locales como una gran oportunidad para los residentes ilegales de Gecekondu para obtener un título formal de propiedad. Esto sólo se puede decir de los que tenían más viviendas antes del reasentamiento, que a su turno se convirtió elegible para unidades múltiples en el proyecto de TOKI. Como el precio de mercado de las nuevas unidades se ha incrementado de forma significativa en los últimos años desde su construcción, ha habido un desarrollo lucrativo para los que podían permitírselo. Lo que está claro es que la mayoría de los antiguos habitantes de Gecekondu no era dueño de varias unidades y por lo tanto no pudo beneficiarse del aumento del valor de los nuevos pisos sociales en Bezirganbahçe.

Teniendo en cuenta la gran diferencia en las perspectivas económicas que la propiedad de una o varias casas Gecekondu proporcionan para los residentes, no es difícil adivinar que aquellos con múltiples casas eran más fáciles para llegar a un acuerdo con las autoridades. Como Kuyucu (2013, citado en Munk, 2014) explica, los que poseían múltiples casas y/ o tenían un título formal de propiedad, eran los primeros para aceptar las condiciones del proyecto. A través de varias entrevistas él argumenta que esas ofertas iniciales fue la razón por la que el proyecto podría ser implementado en el primer lugar. Por otro lado, el resto de los habitantes, sentía presionada a hacer lo mismo. Esto puede explicarse con la falta de seguridad de la tenencia para la mayoría de los habitantes de gecekondu, haciendo su posición negociadora débil frente a las amenazas de las autoridades. Además, las perspectivas de ser dueño de múltiples unidades en el nuevo proyecto rompieron la resistencia colectiva. El punto importante es que aquí era la estructura del régimen flexible de gecekondu que permite este tipo de manipulaciones. En consecuencia, este problema de la acción colectiva débil resultó en la desintegración del movimiento de resistencia, conduciendo a la implementación del proyecto, la demolición del área y la reubicación de los residentes.

Los inquilinos de Ayazma: Representaron 130 familias (650 personas), se les habían dicho en el proceso de negociación que estaban 'legítimos', pero ninguno estaba en el reconocido final por el MOK. Después de la demolición de sus viviendas, 42 familias permanecidas en el área con la esperanza de una resolución, el resto se fue. Los que se quedaron pusieron tiendas de campaña y construyeron chozas temporales[94]. Sin embargo, a finales de 2007, las autoridades demoraron sus chozas y algunas familias abanaron el sitio. Finalmente, se ofrecieron a los inquilinos de un año de apoyo en alquiler hasta que serían elegidos para un apartamento en una de las viviendas TOKI. Sin embargo, el banco estaba pidiendo un pago inicial de 10000 - 15000 TL (6,900-10,300 USD), antes de la cuota mensual de 220 TL para más de 15 años, lo que era imposible para todas ellas para pagar.

[94] Una encuesta realizada mostró que los antiguos inquilinos habían pagado entre 50-150 TL renta mensual en sus antiguas casas y ahora no pudieron encontrar alojamiento barato en otros lugares similares.

Figura 6.31. Ayazma antes de la transformación
Fuente: Burkay, 2006.

Figura 6.32. Ayazma durante de la transformación
Fuente: Burkay, 2006.

Figura 6.33. Ayazma después de la transformación
Fuente: Burkay, 2006.

Desde Gecekondu Informal a Viviendas Colectivas Formales: Los bloques de viviendas masas en Bezirganbahçe construidos por TOKI consisten en 55 bloques, cada bloque tiene 11 plantas de altura con 49 apartamentos de 72 m2 (Figura 6.34). En el estudio de Cihan U. Baysal (2009) obtenemos una idea de las condiciones de los apartamentos nuevos dos años después de la reubicación; considerando el deterioro de la calidad de los nuevos bloques después de siendo construido con evidente "mala calidad de los materiales de construcción". Por otro lado, las familias de Ayazma en promedio tienen 5 hijos, lo que hace que los

apartamentos en Bezirganbahçe a menudo son demasiado pequeños, con su 72 m2, resultando en algunas familias utilizando el suelo de la cocina como dormitorio extra.

Figura 6.34. Los bloques de TOKI en Bezirganbahçe a los que fueron trasladados los residentes de Ayazma
Fuente: Korkmaz, 2013; Munk, 2014.

Los efectos socioeconómicos después de trasladarse a Bezirganbahçe: Aquellas familias que se convirtieron elegidas para trasladarse a los nuevos bloques se les pidieron a pagar cuotas mensuales de 220 a 320 TL (150-220 USD) para los próximos 15 años con el fin de poseer los títulos formales de propiedad de sus apartamentos. Además viviendo en viviendas formales también les obligaba a pagar una cantidad considerable de gastos extras. Considerando el ingreso promedio de 540-900 TL por mes, no hay mucho dejado para otras necesidades vitales (Tabla 6.8).

Gastos mensuales	Gastos por TL
Cuotas para el banco	220-320
Cuota de mantenimiento	30
Gas natural	65 verano/165 invierno
Electricidad y Agua	130
Gastos totales	445-645

Tabla 6.8. Gastos mensuales de residentes en Bezirganbahçe en 2009
Fuente; Munk, 2014.

Como los resientes solían trabajar en la zona industrial de Itekelli, y como resultado de la distancia del área nueva; el transporte tuvo una cantidad considerable de tiempo (tenían que cambiar 3 autobuses diferentes) y una cantidad considerable de su presupuesto que ya es limitado. Además las dificultades económicas creadas por la reubicación afectaron a los niños, ya que algunos padres habían decidido sacarlos de la escuela para que pudieran obtener un empleo informal, sobre todo en las fábricas. Aparte del hecho de que los salarios mínimos en empleos manufactureros informales difícilmente pueden sostener los pagos regulatorios de vivienda formal, en el caso de la pérdida del hace que la situación aún más precaria. Esto llevó AGFE (2009) a la conclusión de que algunas familias se enfrentaban dificultades, debido a su incapacidad para pagar sus cautas mensuales (Munk, 2014; Korkmaz, 2013; Burkay, 2006).

.

6.1.8 Proyecto de Renovación Urbana en Sulukule, Estambul:

La Administración del Partido Justicia y Desarrollo (AKP), que tomó el poder en 2002, se ha embarcado en un programa de renovación ambicioso con el objetivo de re-desarrollar el parque de viviendas sub-estándar de Estambul. Áreas específicas incluyen no sólo los barrios gecekondu en la periferia urbana, sino también el parque de viviendas dilapidadas en el centro

de la ciudad. Sin embargo, algunos de estos proyectos ya han provocado el desplazamiento de miles de residentes y como consecuencia comunidades sujetas a renovación urbana han organizado su oposición en asociaciones de barrio local, en un esfuerzo para detener la implementación del proyecto - a pesar de que el desplazamiento y la exclusión son a menudo el resultado sobre todo para los inquilinos, y los que tienen medios financieros insuficientes. De hecho, los programas de renovación urbana buscan incorporar a los residentes como "socios de desarrollo". Es decir, en lugar del desalojo directo y desplazamiento, se ofrece a los residentes generalmente un plan de compensación, amigable con el mercado, elaborado por la pérdida de sus hogares. Sulukule fue uno de los barrios más antiguos de Estambul y el hogar de una comunidad roma minoritaria muy antigua. Por lo tanto la "renovación" del barrio tenía un objetivo de integración étnica abierta que se enmarca como "salvación de roma de Sulukule de su miseria" e incorporándolos en la sociedad (Karaman, 2014). Como muestra el Mapa 6.35a el barrio está situado en el distrito de Fatih, en Estambul, lo que podría ser considerado como centro de la ciudad.

El barrio consistía de varios tipos de viviendas informales, algunas de ellas estaba realmente en males condiciones que estaba hecha por hojalata y lona. No había instalaciones de alcantarillado, agua del grifo y electricidad en estos *slums*. Según las declaraciones del Municipio de Fatih (2011, citado en Korkmaz, 2013), el objetivo del proyecto era *"para renovar el área a través de los edificios e infraestructuras saludables que están en armonía con el patrimonio urbano y arquitectónico de la península histórica"* Pp.27. Por lo tanto, el proyecto ha sido basado en la teoría de que la conservación del patrimonio cultural a través de la eliminación de la "invasión" aumentaría el sentido de pertenencia al lugar a través de la creación de un entorno donde los diferentes grupos sociales viven juntos; el desalojo de los elementos sociales que crean un ambiente de alta criminalidad y actividad económica ilegal; la provisión de desarrollo económico mediante la creación de una zona de atracción urbana; la protección de la dinámicas culturales y aumentar la integración social con el resto de la ciudad de Estambul; y el establecimiento de un proceso participativo a través de reuniones públicos con los residentes (Korkmaz, 2013).

Figura 6.35. Localización de Sulukule (a). Una vista de Sulukule desde lo alto de las murallas en mayo de 2008; muchas de las casas están ya demolidas (b)
Fuente: Karaman, 2014.

Sulukule: Gentrificando "la monstruosidad": Antes de su demolición gradual entre 2006 y 2009, Sulukule, con sus casas de baja altura y calles estrechas como se ve en la Figura 6.35b. El área también fue muy rara en cuanto a la existencia de un estilo de vida altamente comunitaria. Donde muchos de los residentes estaban relacionados entre sí, y las fronteras que separan el barrio del resto de la ciudad estaban claramente marcadas. Las casas se

establecieron por primera vez en la década de 1940 y junto a los clubes privados que se mantuvieron como la fuente principal de ingresos para toda la comunidad roma hasta la década de 1990, cuando las autoridades los cerraron con cargos de prostitución y tráfico de drogas. Lo que empujó el barrio en caída económica y física grave. Otras cuestiones sociales que afectan a muchos barrios de Roma, como la asistencia baja a la escuela y la dependencia del trabajo infantil, que se agravó aún más la situación socioeconómica[95].

En diciembre de 2005, Sulukule fue declarado un sitio de renovación urbana mediante un protocolo conjunto firmado por la Municipalidad Metropolitana de Estambul (IBB), la municipalidad local (Municipio de Fatih), y el TOKI. Tras esto, el PRU de Sulukule fue aprobado en 2007 por la Junta de Protección de las Áreas de Renovación de Estambul y el Municipio Mayor de Estambul. El gobierno central Aprobó un decreto de "expropiación urgente" y los residentes del área fueron informados sobre la decisión por correo. TOKI inició el proyecto en 2010 con la demolición completa de todas las casas existentes (690 unidades) salvando unos pocos edificios históricos; un "barrio de estilo otomano" era para reemplazar lo que fue arrasado. Llevado a cabo en el nombre de "salvar Sulukule de su monstruosidad actual", el Proyecto consiste en 645 apartamentos, 45 oficinas, 10 calles y 3 avenidas y el área del proyecto es alrededor de 91.000 m2, y el costo total del proyecto, estimado en 90 millones LT. Por otra parte, los tamaños de los apartamentos varían como 65 m2, 70 m2, 90 m2 y 100 m2. Es importante mencionar que, la protección del patrón histórico del área era una preocupación para los arquitectos, así que se inspiran de las casas otomanas clásicas cuando diseñan esos apartamentos como vemos en la Figura 6.36. Por lo tanto la mayoría de los edificios será de 2 y 3 plantas y sólo 15% de ellos serán de 4 plantas como las Casas Otomanas históricas. Además, una escuela de música será construida para mantener la tradición musical de la zona (Korkmaz, 2013).

Figura 6.36. Sulukule Antes y Después del PRU
Fuente: Korkmaz, 2013.

Formas de compensar: De acuerdo con TOKI, como consecuencia de la implementación de las políticas de renovación urbana, las nuevas unidades de apartamentos serán vendidas a los dueños de propiedades existentes, si aceptan pagar la diferencia entre el valor actual de su propiedad (el valor de la expropiación) y el que obtendrían en el desarrollo nuevo, en promedio, a partir de 2009, esto equivale a 600 TL (US $ 375), mensualmente, que son cargas financieras significativas para los residentes de trabajos marginales. El punto clave de la renovación urbana dirigida por los municipios locales es la promesa de tener una casa con un valor de mercado significativamente superior, con título de propiedad formal y asentamientos

[95] Una encuesta oficial realizada en 2006, ofrece una imagen: el 30% de la población era analfabeta y sólo el 4% terminó la secundaria. El 64% no tenía ningún tipo de seguridad social. El 17% de los hogares tenía ninguna persona con cualquier forma de empleo, y el 13% se basó solo en los ingresos proporcionados por los hijos.

seguros. Estas negociaciones se llevan a cabo de forma individualizada. Refiriéndose a los proyectos de renovación urbana de *Hezbolá* en los suburbios pobres de Beirut, Roy (2009, citado en Karaman, 2014) señala cómo un "cálculo de la compensación" impide la movilización de grupos contra la renovación, y produce una "subjetividad empresarial". Las políticas de compensación, como argumenta Roy, es por lo tanto, las políticas de inclusión y participación en la producción del espacio urbano. La mayoría de los residentes de Sulukule se opuso al proyecto de renovación por completo; este grupo estaba compuesto predominantemente de los que no tenía medios de participación en el proyecto. Con respecto a los residentes inquilinos - 58% de la población del barrio - TOKI les ofreció 2 opciones para ayudarles a encontrar un alojamiento temporal;

- TOKI garantizaba el pago de 400 LT por mes durante el proceso de construcción.

- Un plan de reasentamiento en un lugar fuera del sitio, llamado Taşoluk[96], ubicado a 40 km del centro de la ciudad. Para reubicarlos tenían que estar de acuerdo con un plan de pago "asequible" similar a lo de los residentes propietarios. Sin embargo, la mayoría de ellos (67%), que se había concedido apartamentos en Taşoluk, nunca fue allí debido a su localización lejana del distrito central de negocios y debido a sus condiciones económicas (un ingreso mensual promedio de 125 a 200 €), y el porcentaje de la población (77%) que no tenía puestos de trabajo permanentes. En su lugar vendían sus "derechos" a los especuladores de bienes raíces, creando un mercado alrededor de la venta y el comercio de documentos de "derecho". Al final del proceso, casi todos los inquilinos se habían trasladado a casas sub-estándar más pequeños en la vecindad inmediata de Sulukule, especialmente en Karagümrük, o fueron empujados más lejos del centro de la ciudad como muestra el Mapa 6.37 (Karaman, 2014; Korkmaz, 2013).

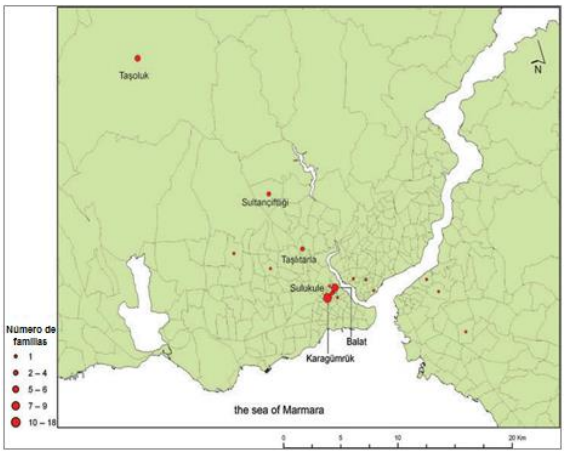


Figura 6.37. Mapa de reubicación de familias Sulukule (n = 52) en mayo de 2008
Fuente: Karaman, 2014.

6.1.9 Proyecto de Redesarrollo de Gecekondu de Başıbüyük, Estambul:

Başıbüyük es un asentamiento de gecekondu periférico (Figura 6.38), ahora se considera una tierra de primera debido a la expansión rápida de los límites de Estambul durante las últimas dos décadas. Deseabilidad recién descubierta del área debido a su posición dentro de una de

[96] TOKI ofreció apartamentos en el área Taşoluk, es un proyecto terminado de TOKI en un suburbio de Estambul, con 150 LT pagos mensuales. Además TOKI proporcionó autobuses gratuitos desde Taşoluk al centro para los hogares (Korkmaz, 2013).

las pocas zonas de Estambul forestales restantes, su conectividad a los ejes principales de transporte, y además las vistas magníficas del mar de Mermará. Başıbüyük es un asentamiento informal donde ninguno de los dueños de casa tiene derechos legales sobre la casa donde vive. Es relativamente un barrio nuevo que se remonta a principios de 1960. Por otra parte, tiene una estructura demográfica compuesta por residentes que emigraron al barrio de diversas regiones de Turquía.

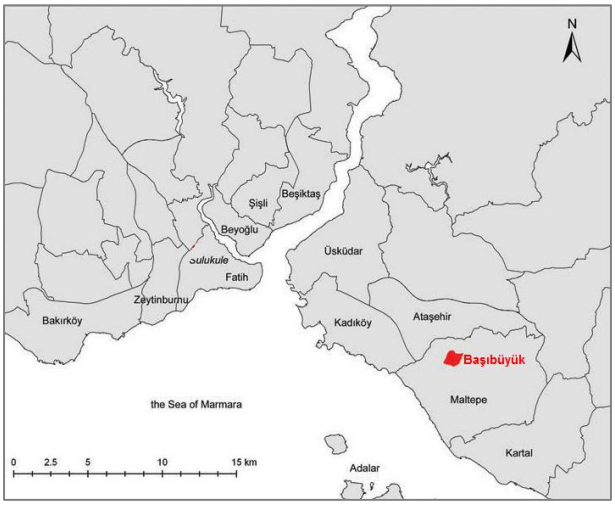


Figura 6.38. Fronteras administrativas de Estambul y localización de Başıbüyük
Fuente: Karaman, 2014.

Başıbüyük fue declarada un área de renovación urbana de febrero de 2006 por un protocolo conjunto ratificado por la Municipalidad Metropolitana de Estambul (IBB), la municipalidad local (Municipio de Maltepe), y la Administración de Desarrollo de Vivienda de Turquía (TOKI). Sin embargo, el proyecto tiene como objetivo reconstruir poco a poco todo el barrio, en el que reside alrededor de 16.000 personas. Por lo tanto en la primera fase de redesarrollo, seis torres de apartamentos fueron construidos en la parcela vacante de tierra en el centro del barrio en 2009 (Figura 6.39). Una parte de estas torres de apartamentos era para acomodar los residentes en la vecindad inmediata con el fin de liberar espacio para la fase próxima de la demolición-construcción. A través de este plan de redesarrollo concéntrico, se esperaba que todo el barrio para ser re-desarrollado con una densidad más alta que su situación actual, que es caracterizada por una mezcla de casas unifamiliares con jardines y edificios de apartamentos de altura baja. Mientras tanto, el municipio lleva a cabo negociaciones individuales con los residentes. Uno por uno, los residentes que estaban de acuerdo con los términos del programa de reasentamiento del municipio se trasladaron al desarrollo nuevo, permitiendo de esta manera a la municipalidad para demoler sus gecekondus existentes. Por lo tanto las seis torres de apartamentos (324 unidades) fueron ocupadas totalmente.

Figura 6.39. Torres de TOKI en construcción, febrero de 2009
Fuente: Karaman, 2014.

Formas de comprensiones: De acuerdo con la política predominate, los dueños de la propiedad (con diferentes grados de seguridad de la tenencia) dentro de un área de renovación urbana se les permite vivir en el proyecto de renovación bajo la condición de que paguen la diferencia entre el valor actual (el valor de la expropiación) de sus casas y el que obtendría en el nuevo desarrollo. En el caso de los barrios gecekondu como Başıbüyük el valor actual se calcula sobre la base de los materiales que entraron en la construcción de la casa gecekondu, -como ya se menciona que la propia tierra es propiedad por el Estado -, y la diferencia se paga en cuotas mensuales durante un período de 15-20 años. En promedio, a partir de 2009, esto equivale a más o menos 200 TL (US $ 125) mensualmente, que son cargas financieras significativas para los residentes, la mayoría de los cuales son subempleados o incluso desempleados. Normalmente los residentes inquilinos no les se ofrecen ningún tipo de compensaciones, por lo que enfrentan desalojo directo. Sin embargo, el punto de venta mayor de la renovación reclamada por los municipios locales respecto a los asentamientos gecekondu es la promesa de adquirir una casa con un valor de mercado significativamente superior, y la transición al estado de la propiedad formal. Los residentes también se convencen con la promesa de asentamientos seguros, amigables a la familia.

Resistencia del proyecto: Los oponentes de la renovación son principalmente los residentes que tienen "documentos de asignación de título" (TTB). Ellos exigen títulos legales de la municipalidad, una promesa incumplida hecha a ellos por el alcalde antes de las elecciones municipales de 2004. En su opinión, la posesión de un título legal a la tierra permitiría a todos los derechos de propiedad. Entonces podrían vender la tierra a un contratista a cambio de una cuota/parte fija[97] de los pisos que se construirá en la ubicación de sus gecekondu existentes. El segundo grupo de residentes son en su mayoría los que no tienen "documentos de asignación de título" y por lo tanto con la seguridad de la tenencia mínima. Para ellos, este proyecto será un atajo para legalidad completa.

La negociación con el Estado: En 2006, un grupo pequeño de líderes comunitarios en Basibuyuk fundó una asociación de bases locales para defender los derechos del barrio en contra del proyecto de renovación. Ante esta oposición fuerte inesperadamente, el municipio aceptó hablar con los representantes de la asociación del barrio, asegurándoles que "nada se les impondría por la fuerza". La asociación fue dejada en una posición incómoda; inicialmente movilizó a los residentes contra el proyecto de renovación, pero también nunca quitó el proyecto completamente de la mesa, lo que creado tensiones y malentendidos entre la asociación y la comunidad. La asociación ha estado en un estado de negociación activa con el municipio desde abril de 2008 en relación con los términos de la compensación y las condiciones de reasentamiento. Finalmente, el municipio ofreció precios ligeramente más altos de la indemnización y condiciones de pago más largas para el segmento más pobre de los residentes, pero se negó reasentamiento sin deuda (Korkmaz, 2013; Karaman, 2014).

6.1.10 Proyecto de Renovación Urbana en Tarlabaşi, Estambul:

Tarlabaşı es un barrio en el distrito de Beyoğlu (Figura 6.40), cerca del centro cultural de Estambul. El área se compone principalmente de edificios históricos de cuatro y cinco pisos. El área ha atraído olas de inmigrantes rurales e kurdos huidos de la guerra civil. También ha recibido inmigrantes africanos y romanos (Korkmaz, 2013).

[97] La cuota del propietario es a función del precio de la tierra. En Estambul, algunas ubicaciones tienen hasta un 70% de participación. En el área de estudio es alrededor del 50% (Karaman, 2014).

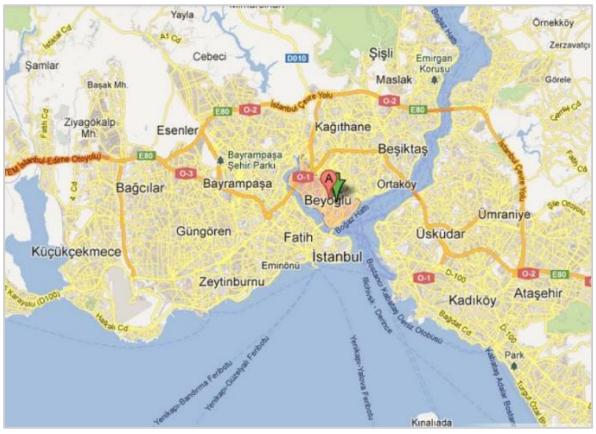


Figura 6.40. Localización de Tarlabaşı en el distrito de Beyoğlu
Fuente: Korkmaz, 2013.

Comprender el Proyecto de Renovación Urbana en Tarlabaşi: El proyecto (Figura 6.41) abarca un área de 20,000 metros cuadrados y consiste en la renovación de nueve bloques (Figura 6.42a). El proyecto se basa en una asociación público-privada, en la que la empresa privada (GAP) es responsable de la ejecución del proyecto, otorgada bajo la dirección del municipio de Beyoğlu. La renovación propone unir parcelas estrechas y crear edificios más grandes, con el propósito de proporcionar áreas residenciales más habitables con espacios seguros, y proporcionar a los residentes una variedad de instalaciones, como tiendas, restaurantes, cafeterías y oficinas (Figura 6.42b).

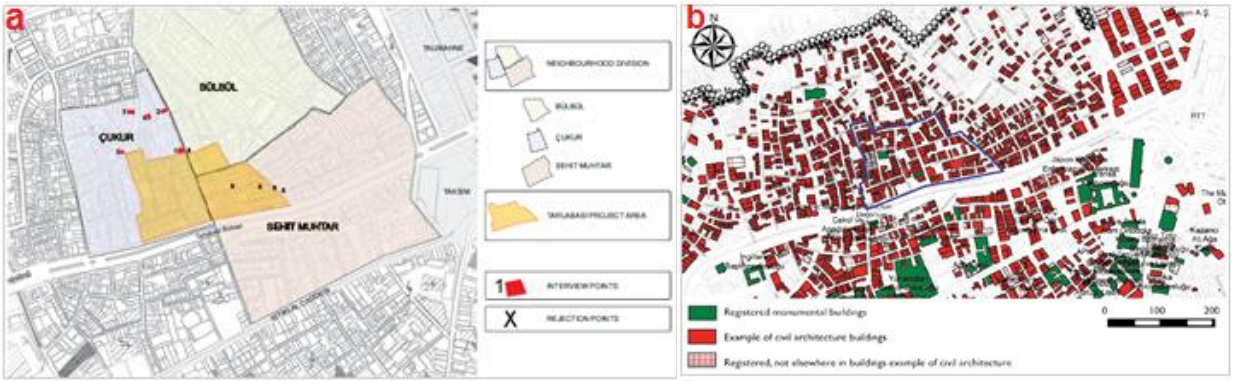


Figura 6.41. Localización de las intervenciones (a). Mapa de los edificios monumentales (b)
Fuente: Arredondo, N., G., at al., 2014.

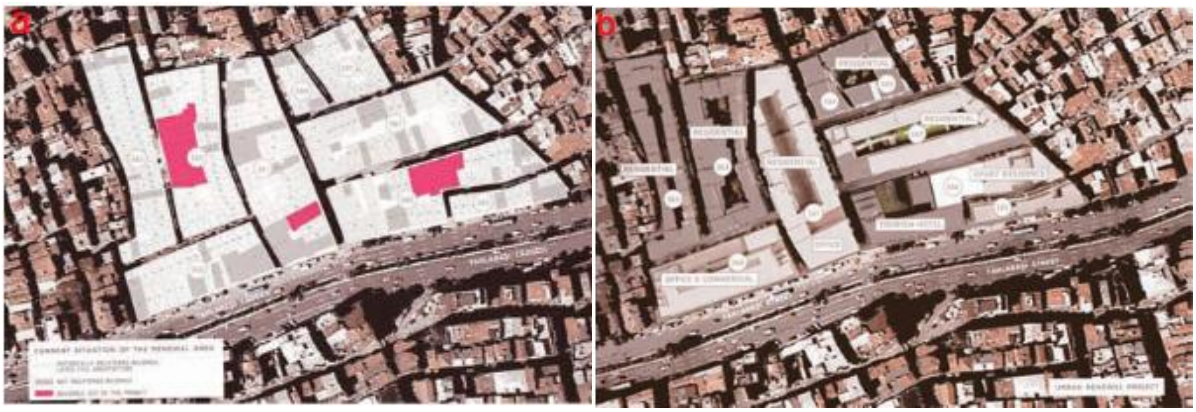


Figura 6.42. Situación actual (a) y visión aérea (b) del área del proyecto de renovación de Tarlabaşı
Fuente: Arredondo, N., G., at al., 2014.

El diseño propone un cambio en el patrón histórico, creando una altura uniforme en los edificios y el patio interior. La propuesta ve el estacionamiento como un problema y se planifican aparcamientos en los sótanos de los edificios y cambiando las dimensiones de las calles. Sin embargo, el proyecto ha provocado críticas y resistencia. Hay críticas a la arquitectura y el diseño urbano, basados en los principios de unir parcelas, demoler edificios originales y construir fachadas de réplicas y destruir el valor histórico (Figura 6.43). Una de las razones principales del nuevo proyecto es la privación social y física del área. Desde una perspectiva social, el municipio presenta el proyecto como la rehabilitación de un barrio pobre habitado por una población vulnerable con un nivel económico muy bajo. En un nivel físico, la razón principal es los edificios abandonados, mal mantenidos, que podrían colapsar en un terremoto y que están causando una dilapidación del medio ambiente urbano. Dentro de los nueve bloques, aproximadamente el 30% del total de 1057 unidades en el área del proyecto están vacantes.

Figura 6.43. La situación actual y el PRU previsto de Tarlabaşı
Fuente: Korkmaz, 2013; Arredondo, N., G., at al., 2014.

Marco legal: Una de las características más importantes de Tarlabaşi es su valor histórico y arquitectónico que la llevó a ser área declarada de preservación en 1993. El 85% (210 de 246) de los edificios existentes en el área del proyecto están registrados como edificios históricos,

y por lo tanto, hasta el año 2005, se encuentra mayormente dentro del alcance legal de la ley 2863/5226 - "Ley de Protección de los Bienes Culturales y Naturales"[98] de 1983. En 2005 se modificó el marco legal por el Consejo de Ministros con la promulgación de la ley nacional 5366 (en 2005), para la "Preservación por Renovación y Utilización por la Revitalización de las Propiedades Históricas y Culturales Inamovibles Deterioradas". El objetivo principal esta ley 5366, como se establece en su artículo1, es: "Mediante la reconstrucción y la restauración en línea con el progreso del área de zonas que están registradas y declaradas como áreas de conservación por juntas de conservación de bienes culturales y naturales que se han desgastado y tienden a perder sus características". Por lo tanto, esta herramienta legal es aplicable para un proyecto de renovación en un área histórica como Tarlabaşı. Según dicho ley, las zonas de restauración pueden determinarse por decisión de los municipios metropolitanos, los municipios de distrito o los municipios de primer nivel y luego, como en el caso de Tarlabaşı, presentarse al Consejo de Ministros. En 2006, la decisión del Consejo de Ministros no. 2006/10172 declaró 6 polígonos de renovación dentro del distrito de Beyoğlu, incluidos los nueve bloques del área de renovación de Tarlabaşi. Los aspectos más relevantes para el caso de la renovación de Tarlabaşı según lo define la ley son: objetivos y alcance, identificación de zonas, implementación y restricciones en relación con bienes inmuebles y expropiación (Korkmaz, 2013; Arredondo, N., G., at al., 2014).

Objetivos y alcance:	Esta ley abarca los términos relacionados con la determinación de las áreas de restauración que se crearán en línea con los objetos anteriores: el establecimiento de la infraestructura técnica y las normas de construcción, la formación de dibujos y la aplicación, organización, gestión, supervisión, participación y uso de los mismos.
Identificación de zonas:	Las zonas de restauración serán determinadas por los municipios de distrito y de primer nivel, los municipios metropolitanos y las administraciones especiales provinciales. Estas decisiones deberían presentarse al Consejo de Ministros, que decidirá en un plazo de tres meses si el proyecto debe implementarse o no. Sin embargo, todos los bienes inmuebles dentro de los límites de la zona estarán sujetos a las disposiciones del proyecto de restauración o renovación preparado de conformidad con la ley.
Implementación:	En este aspecto, la ley determina los diferentes actores que pueden implementar los proyectos de renovación, que podrían ser: municipios de distrito y de primer nivel, las administraciones provinciales especiales y municipales, agencias públicas, (TOKI), personas jurídicas o administraciones privadas. Los proyectos de restauración en algunos casos también pueden ser llevados a cabo por el propietario. En términos de conservación, la ley establece que el proyecto de renovación determinará el tratamiento específico (no necesariamente de acuerdo con la Ley de Conservación) y los criterios (reparación o reconstrucción) para los bienes inmuebles dentro del proyecto. Por otra parte, cuando exista un riesgo de desastre natural, se deben tener en cuenta las medidas adecuadas.
Restricciones en el manejo de inmuebles y expropiación:	Para implementar un proyecto de renovación urbana a escala de bloque es necesaria la capacidad de acción entre todas las propiedades, edificios y parcelas, por lo tanto, en el artículo núm.4, la ley establece cómo se puede aplicar la herramienta de expropiación a casos donde el municipio o el administrador privado no logran llegar a un acuerdo con los propietarios. El mismo artículo hace referencia a la Ley núm.2942, - la Ley de Expropiación de Turquía de 1983 -, según la cual las propiedades expropiadas pueden utilizarse con fines turísticos. Por lo tanto, esto complementa los artículos anteriores que establecen que el uso futuro de las áreas renovadas puede ser como instalaciones residenciales, comerciales, culturales, turísticas o sociales. Las propiedades reales dentro de los límites de la zona de restauración propiedad del Tesorería pueden transferirse a solicitud del municipio o del administrador privado que realiza el proyecto sin requerir

[98] Dentro de este concepto de conservación, la ley 2863/5226 establece todas las regulaciones que rigen cualquier tipo de intervención (renovación y reparación, entre otras) en relación con los edificios históricos registrados, como en el caso de Tarlabaşı.

	ningún otro proceso. Tales transacciones están exentas de impuestos, derechos y cargas (Korkmaz, 2013; Arredondo, N., G., at al., 2014).

Proceso y Etapas del Proyecto: Solo unos pocos meses después de la aprobación de la ley núm.5366 en 2005, el principal promotor del proyecto, el municipio del distrito de Beyoğlu, determinó las seis zonas de restauración dentro de sus límites y las presentó al Consejo de Ministros. En febrero de 2006, la decisión del Consejo de Ministros no. 2006/10172 declaró los nueve bloques como el Área de Renovación de Fase 1 de Tarlabaşi. El 16 de marzo de 2006 se entregó la proposición del proyecto a GAP İNŞAAT. Por otra parte, en las reuniones de reconciliación y negociación con los propietarios los administradores del municipio proporcionaron información sobre el proyecto y su modelo de implementación, mientras que los propietarios expresaron sus expectativas y opiniones. En el proceso de las reuniones el municipio ofreció a los propietarios la opción de renovar sus edificios por sí mismos, con la ayuda de créditos del Banco Mundial, de ser necesario. En marzo de 2007, se firmó el contrato entre el municipio y el desarrollador, GAP İNŞAAT, y se estableció una sociedad público-privada que llevaría a cabo el proyecto. En mayo de 2007 se fundó un Consejo para Áreas de Renovación que mantuvo discusiones sobre el plan de renovación y su diseño.

El administrador de conciliación desarrolló un Plan Estratégico Social (SSP) para complementar el Proceso de Reconciliación. Su principal objetivo era contribuir al alivio de los problemas sociales y económicos de la población residente y asegurar una participación equitativa en las oportunidades generadas por el proyecto, especialmente para los grupos de bajos ingresos. Las reuniones individuales con los propietarios en las que los accionistas fueron informados de sus derechos sobre acciones y las alternativas con respecto a la cantidad de unidades independientes que podrían adquirir en el sitio del proyecto[99]. Los accionistas eligieron ubicaciones en el área proyectada y firmaron contratos con el desarrollador. También se requerían reuniones con los inquilinos, para informarles sobre los ámbitos de la reubicación y el desempleo. En 2010, las demoliciones comenzaron. Mientras que en 2011, los residentes y comerciantes fueron desalojados del área. TOKI y el municipio ofrecieron a los residentes de Tarlabaşı una alternativa: un apartamento en una de las nuevas construcciones de gran altura en Kayabaşı[100] (Figura 6.44), una zona de desarrollo situada en las afueras de la ciudad, a dos horas en autobús de la plaza Taksim. Sin embargo, las entrevistas con los habitantes revelaron que la mayoría se había mudado a barrios cercanos tratando de preservar las redes sociales y solo unos pocos habían ido a los asentamientos TOKI (Korkmaz, 2013; Arredondo, N., G., at al., 2014).

[99] Según Korkmaz, (2013) el desarrollador ofreció 42 por ciento del área superficie actual para los propietarios existentes después de la renovación. Por ejemplo, si una persona tiene todo el edificio y si hay 10 apartamentos construidos después de la renovación. El individuo tendrá 4 apartamentos.

[100] Sin embargo, los requisitos de apartamentos de Kayabaşı no son apropiados para los habitantes de Tarlabaşi. Debido a que tienen que pagar 306 TL (aproximadamente 139 euros) mensuales a lo largo de 180 meses, así como una cuota inicial de 1.000 TL para ser pagada a la aplicación. Debido a que el ingreso promedio de los residentes de Tarlabaşı es alrededor de 750 TL por mes (aproximadamente 320 euros).

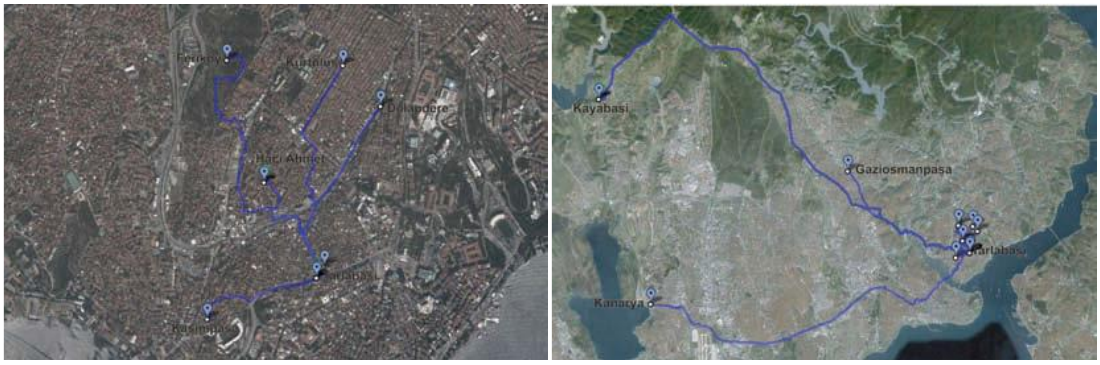


Figura 6.44. Movimiento de la población a las áreas periferia
Fuente: Arredondo, N., G., at al., 2014.

Después de todo el gobierno central y el gobierno de Beyoğlu están tan determinados a llevar a cabo la renovación urbana en Tarlabaşı; el Proceso de Reconciliación ha continuado, registrando 198 contratos de pisos entre el desarrollador y los propietarios. El proceso de demolición también ha continuado. El desarrollador estima que el proyecto estará terminado en dos años y medio o tres años (Figura 6.45).

Figura 6.45. Tarlabaşı bajo construcción
Fuente: Arredondo, N., G., at al., 2014.

Participantes del Proyecto:

A) Actores solidarios:	
A-1: Público:	A nivel nacional, existe el Gobierno Central, responsable de la aprobación de la delimitación del área del proyecto. También existe la Junta Suprema de Protección (para Bienes Culturales y Naturales), una institución responsable de las áreas protegidas hasta la aprobación de la ley 5366. TOKI ha sido involucrada en el proceso de reubicación de residentes. A nivel local, el actor principal es el Municipio de Beyoğlu, el promotor del proyecto. La "Unidad de Renovación e Implementación de Beyoğlu" es la agencia establecida para llevar a cabo los procedimientos con respecto a las áreas de renovación". Se creó una Junta para el Área de Renovación al inicio del proyecto y se ha involucrado en su diseño y aprobación.

A-2: Privado:	A nivel nacional, otro actor principal es GAP İNŞAAT, el desarrollador del proyecto. Que es responsable tanto de la preparación del proyecto de renovación como de su implementación. A nivel local, un actor clave es el Administrador de Conciliación.
A-3: Sociedad civil:	Algunos de los académicos, arquitectos, planificadores, residentes locales y ONG.
B) Actores no solidarios:	
B-1: Público:	A nivel internacional, UNESCO presentó un informe a la ONU-hábitat. A nivel local, el Municipio Metropolitano de Estambul.
B-2: Privado:	Medios insolidarios a nivel nacional, regional y local.
B-3: Sociedad civil:	A nivel internacional, la Alianza Internacional de Habitantes. A nivel nacional, la Unión de Cámaras de Ingenieros y Arquitectos Turcos y la Cámara de Urbanistas se unieron en una demanda contra el proyecto. A nivel de barrio, la Asociación de Desarrollo y Solidaridad Social de Dueños e Inquilinos de Tarlabaşı, fue creada por algunos de los residentes del área para representar sus intereses y reclamar sus derechos. Los residentes del área fueron una mezcla de culturas. En primer lugar, son los propietarios de las propiedades, que pueden dividirse entre quienes vivían en la zona, los que vivían fuera de la zona y los que tenían espacios comerciales en la zona. Los inquilinos pueden clasificarse como aquellos que pagan y aquellos que no pagan (ocupantes). Los habitantes de los alrededores también se ven afectados por el proyecto.
C) Grupos de interés neutrales:	Los tribunales a los que algunos actores han entregado demandas han sido considerados como neutrales (Korkmaz, 2013; Arredondo, N., G., at al., 2014).

Se describe el proceso de toma de decisiones determinado por la ley núm. 5366 por:

1. Determinación de un sitio como área de renovación por parte de los profesionales que trabajan en el Municipio del Distrito,

2. Aprobación de la propuesta para el área de renovación por el Consejo del Municipio del Distrito, el Consejo del Gran Municipio Metropolitano; y finalmente por el Consejo de Ministros en un plazo de tres meses y la publicación de esta decisión en el boletín oficial.

3. Preparación de un proyecto de renovación por parte del municipio o una empresa asignada por el municipio.

4. Aprobación del proyecto de renovación por parte de la Junta para Áreas de Renovación, el Consejo del Municipio del Distrito y el alcalde del Gran Municipio Metropolitano (Korkmaz, 2013; Arredondo, N., G., at al., 2014).

Capítulo VII. La intervención en los espacios urbanos tras las guerras.

7.1 Valoración de las políticas de intervención en ciudades del Próximo Oriente tras un conflicto (el caso de Líbano).

7.1.1 Los grandes proyectos de reconstrucción y renovación urbana tras el conflicto civil (1975 - 1990) y la guerra de 2006.

7.1.1.1 Los efectos del conflicto civil libanes (1975-1990) y los programas de recuperación y reconstrucción:

Líbano sufrió quince años de guerra civil (1975-1990), donde las estructuras sociales, económicas, físicas, políticas y administrativas fueron casi completamente destruidas. Según las estimaciones los bienes físicos destruidos fueron alrededor de 25 mil millones de dólares (Mendolicchio, 2008; Al-tawal, 2004; Gebara, 2007). Además el 30% de la población vivía por debajo de la línea de pobreza absoluta. Los desplazados internos ocuparon edificios y barrios enteros abandonados por sus dueños o tierras transformándolos en asentamientos de ocupantes ilegales como se va explicar en el parágrafo del proyecto Elyssar en los suburbanos del sur de Beirut. Para resolver el problema de los desplazados y refugiados, el Ministerio de Personas Desplazadas fue establecido en 1992, y se puso en marcha un "programa de retorno". Además de dos programas nuevos para reducir la pobreza, el primero fue financiado por el Banco Mundial para el Desarrollo Comunitario y mejorar las condiciones de vida de los residentes. El segundo fue financiado por la UE para financiar programas de formación y micro-crédito. Además de las indemnizaciones a las familias para evacuar las casas ocupadas ilegalmente, los fondos para la rehabilitación de viviendas dañadas, los programas de construcción de viviendas nuevas destinadas a familias desplazadas y los proyectos metropolitanos grandes (Fawaz, Peillen, 2003).

7.1.1.2 El proyecto *SOLIDERE* para la urbanización del distrito central de Beirut.

Beirut, capital del Líbano, donde la bifurcación sectaria de la ciudad dio como resultado su propia línea verde o línea de demarcación en enclaves cristianos (este) y musulmanes (oeste), que sólo intensificaron el conflicto durante los 15 años de guerra civil (1975-90) (figura 7.1) (Charlesworth, 2006). Después de que la guerra terminó, el gobierno libanes decidió reconstruir el centro tradicional de la ciudad destruido por esa guerra (figura 7.2), asignando la compañía Solidere para gestionar el desarrollo y la inversión de este proyecto de

reconstrucción[101]. Sin embargo, la idea detrás del proyecto era la revitalización de la economía libanesa, restableciendo Beirut como centro regional para el comercio y la inversión que había estado en el área del Mediterráneo Oriental antes de la guerra (Martinez-Garrido, 2008). En este contexto, la ley núm. 4830 de 1994 incluyó varias condiciones para la recuperación y reconstrucción del centro histórico de Beirut:

- Determinar el Distrito Central de la Ciudad y dividirlo en 10 sectores regulatorios como base para la preparación de las propuestas de reconstrucción, los planes detallados y los planes de usos del suelo.
- Establecer condiciones para las operaciones de excavación arqueológica.
- Recuperar algunos edificios históricos importantes manteniendo de su estructura original.
- Establecer una isla pequeña en el mar frente al centro de la ciudad con el fin de utilizarla en inversiones turísticas (Al-Tawal, 2004).

Figura 7.1. La línea verde y sitio de Solidere
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Leclair-Paquet, Boano, Wade, 2010.

[101] La figura principal detrás de la promoción del proyecto (y que también contribuye el veinte por ciento del capital de la compañía) fue el primer ministro de la época, Rafiq Hariri (Martinez-Garrido, 2008).

Figura 7.2. El tamaño de destrucción en el centro histórico de Beirut
Fuente: Kousa, 2015; Verdeil, 2001.

La Compañía Solidere expropió las tierras y propiedades de los propietarios existentes, que recibieron acciones en el proyecto. El plan maestro (1994-2024) demolió el tejido urbano dañado por la guerra (figura 7.3 a y b), creando un centro comercial y turístico (sector financiero, el comercio de lujo, turismo y residencia de gama alta) en el corazón de la ciudad (Larkin, 2009; Verdeil, 2012).

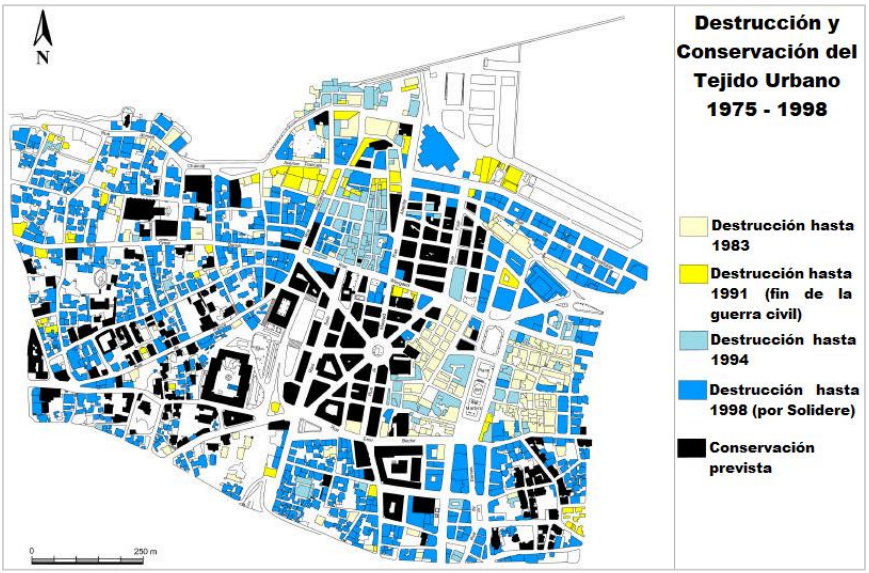


Figura 7.3 a. Las demoliciones de las viviendas en el centro de la ciudad (1983-2000)
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Verdeil, 2002.

Figura 7.3 b. Las demoliciones y conservaciones de edificios en el centro de Beirut 1996
Fuente: Verdeil, 2002.

El plan maestro del Distrito Central de Beirut (DCB):

Tras el inicio de Solidere en mayo de 1994, la piedra de cimientos para el proyecto se estableció en septiembre de ese año. Con la realización del plan maestro (figura 7.4), el centro de la ciudad de Beirut está recibiendo elogios por la calidad de su planificación urbana, infraestructura completamente nueva, dominio público reconstituido, restauración y desarrollo (figura 7.5).

- Es un plan de acción detallado, por fases y coordinado para la creación de un distritico central moderno de uso mixto de 191 hectáreas, con 118 hectáreas que constituyen el centro tradicional de la ciudad de Beirut y una extensión de 73 hectáreas hacia el mar.
- Implica la instalación de una infraestructura completamente nueva.
- Preserva edificios patrimoniales e integra sitios arqueológicos importantes.
- Proporciona un marco de diseño urbano para la reconstrucción, rehabilitación y reurbanización de las superestructuras, incluyendo la restauración de edificios conservados e históricos.
- Ofrece un marco de desarrollo flexible y orientado al mercado para el surgimiento de un entorno empresarial, de ocio y de vida sostenible.
- Planea una combinación de instalaciones que se unirán con el tiempo para formar un nuevo tipo de centro de ciudad.
- El proyecto de reconstrucción y desarrollo del centro de Beirut cubre 191 hectáreas (472 acres).
  - 118 hectáreas (292 acres) constituyendo originalmente el centro tradicional de la ciudad.
  - Un 73 hectáreas (180 acres) de extensión siendo reclamado del mar.
- Aproximadamente 98 hectáreas (242 acres) consisten en espacio público, de los cuales:
  - 59 hectáreas (146 acres) son caminos.
  - 39 hectáreas (96 acres) son espacios abiertos.
- Cerca de 93 hectáreas (230 acres) son asignadas para el desarrollo, incluyendo alrededor de 22 hectáreas (54 acres) propiedad retenida, estatal o religiosa, lotes exentados del plan maestro (tabla 7.1 y figura 7.6).
- El plan maestro tiene un objetivo de desarrollar de 4.69 millones de metros cuadrados (50.5 pies cuadrados) de espacio de piso (tabla 7.2 y figura 7.7) (Solidere, 2012).

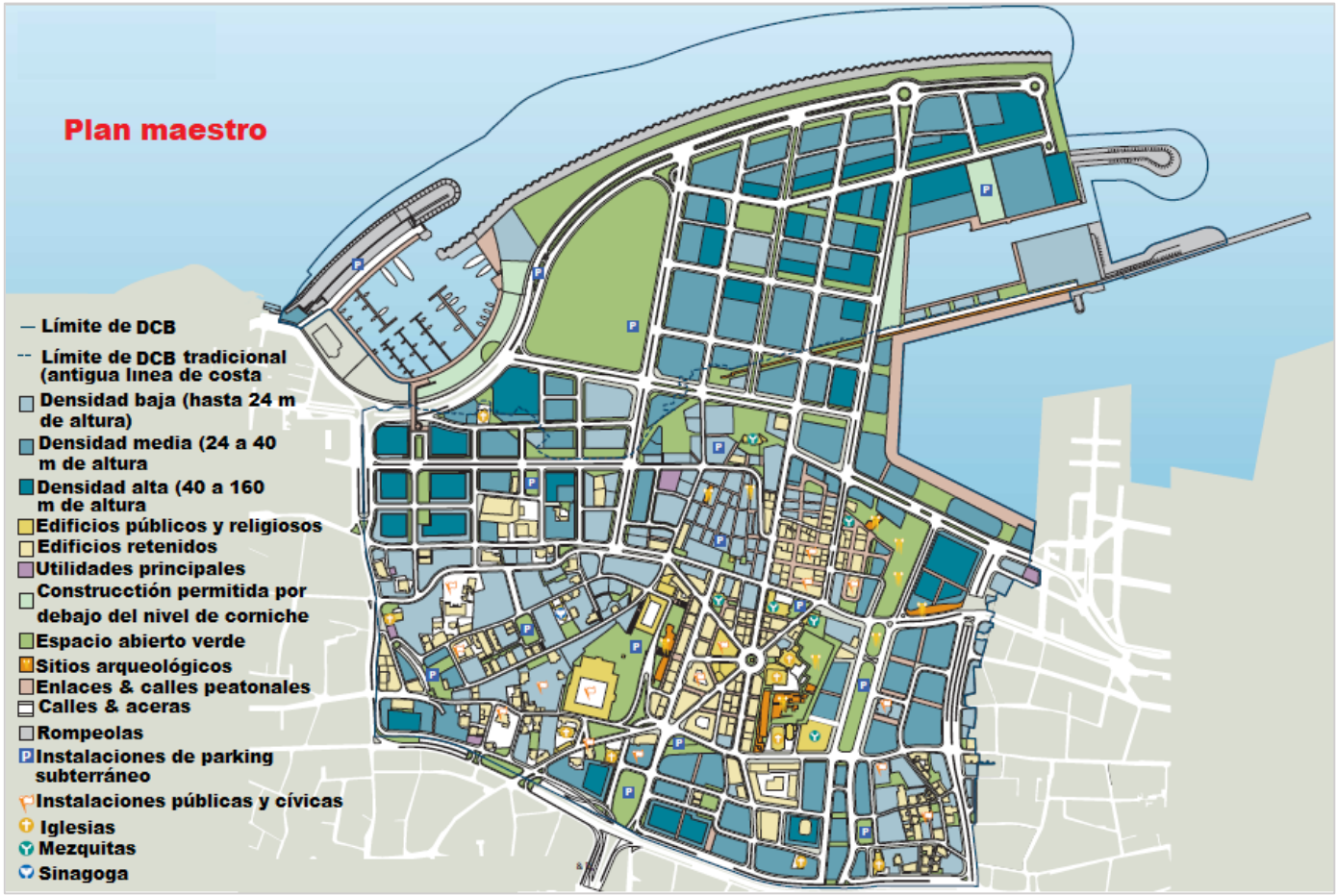


Figura 7.4. Plan Maestro del Distrito Central de Beirut (DCB) (proyecto Solidere)
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Solidere, 2012.

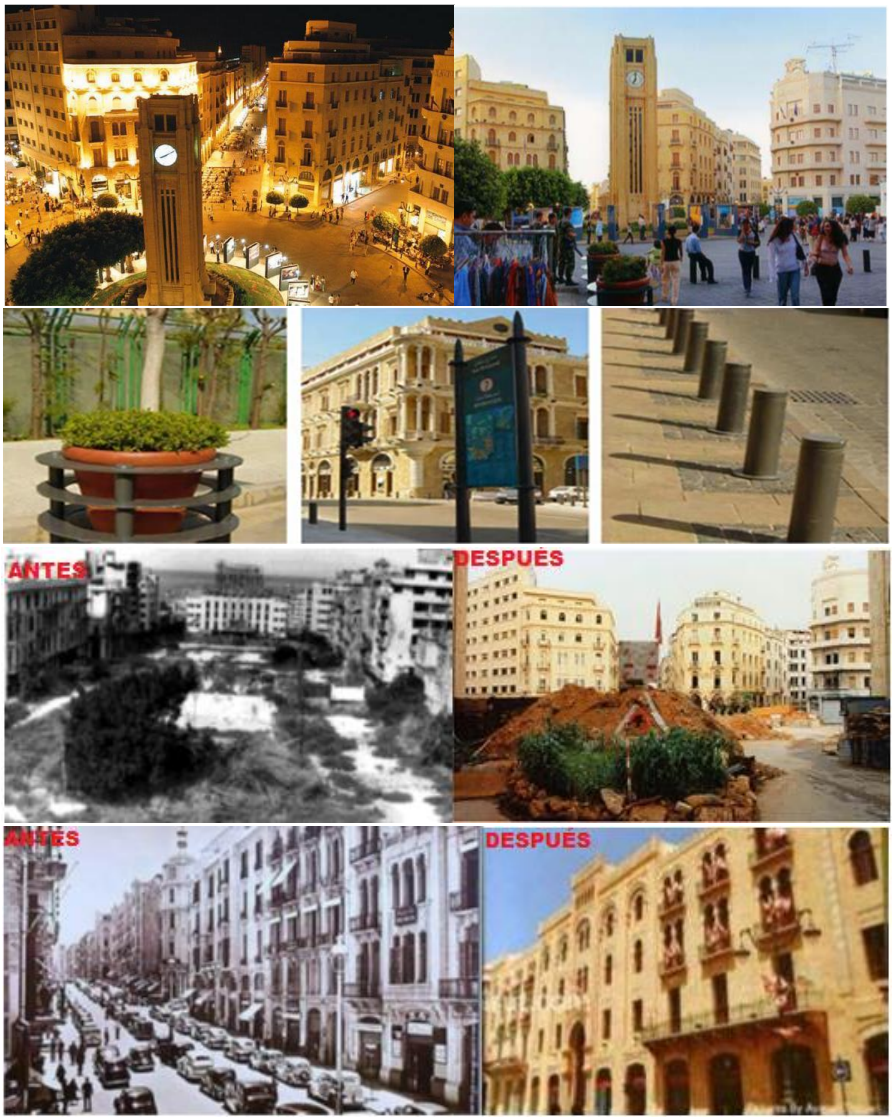


Figura 7.5. Fotos del centro de Beirut antes y después de reconstrucción
Fuente: Kousa, 2015; Marot, 2012.

Áreas de tierra	Superficie hectáreas	Porcentaje %
Nuevos desarrollos	71 he	37%
Edificios retenidos	22 he	12%
Espacio abierto público	39 he	20%
Caminos	59 he	31%

Tabla 7.1. Áreas de tierra del proyecto de Solidere
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Solidere, 2012.

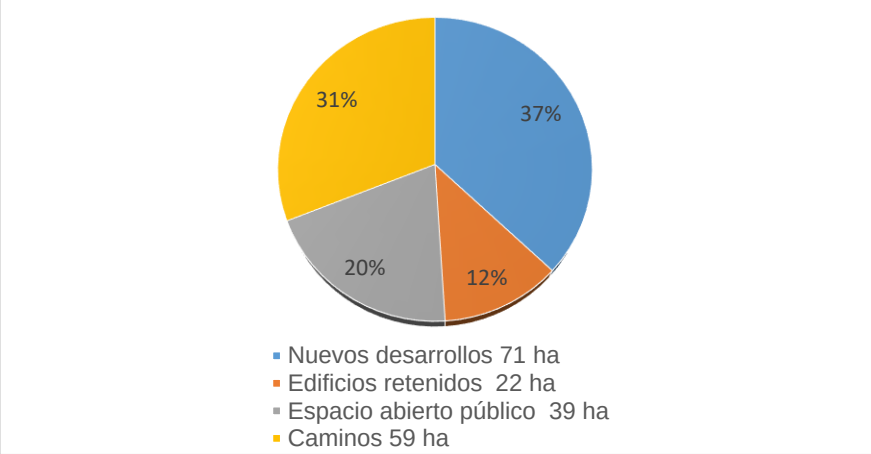


Figura 7.6. Áreas de tierra del proyecto de Solidere
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Solidere, 2012.

Instalaciones y usos	Superficie m2	Porcentaje %
Residencial	1,959,000 m2	42%
Gobierno & cultural	386,000 m2	8%
Hoteles	200,000 m2	4%
Comercial	563,000 m2	12%
Oficinas	1,582,000 m2	34%

Tabla 7.2. Instalaciones y usos del proyecto de Solidere
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Solidere, 2012.

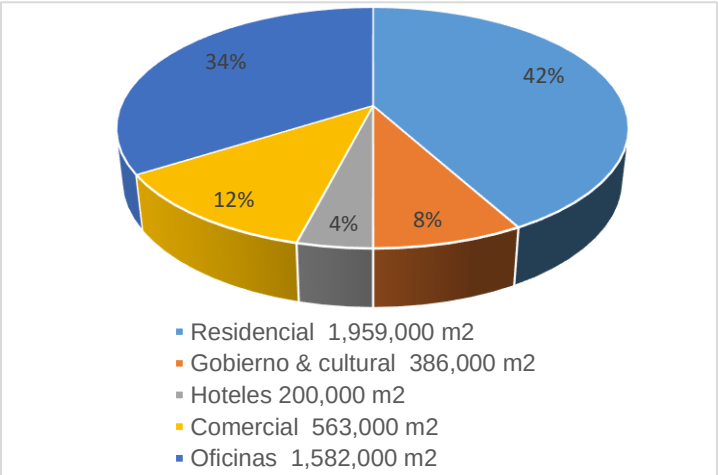


Figura 7.7. Instalaciones y usos del proyecto de Solidere
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Solidere, 2012.

Los resultados y las lecciones aprendidas del proyecto Solidere:

Sin embargo, los planes de reconstrucción de Beirut a menudo han socavado el objetivo de la paz a largo plazo:

- Las familias de bajos ingresos pueden experimentar una movilidad residencial forzada a los barrios periféricos del Distrito Central de Beirut.

- Una discriminación basada en la clase que contribuye a la formación de bolsillos de pobreza y segregación en las áreas metropolitanas de Beirut.

- Aumentar la desigualdad horizontal entre el municipio de Beirut (Solidere y sus barrios adyacentes) y su periferia (figura 7.8) (Marot, 2012; Charlesworth, 2006).

- El resultado físico del plan de Solidere es que ha destruido la memoria colectiva por la creación de una isla asilada en el medio del área metropolitana, una evocación del modelo de Dubai de compuestos de viviendas exclusivos, marinas privadas y centros comerciales de lujo. En ningún sentido se ha recuperado el carácter inclusivo que el distrito se ofreció a los libaneses antes de la guerra, independientemente de su condición social, como muestra la figura 7.9 (Martinez-Garrido, 2008).

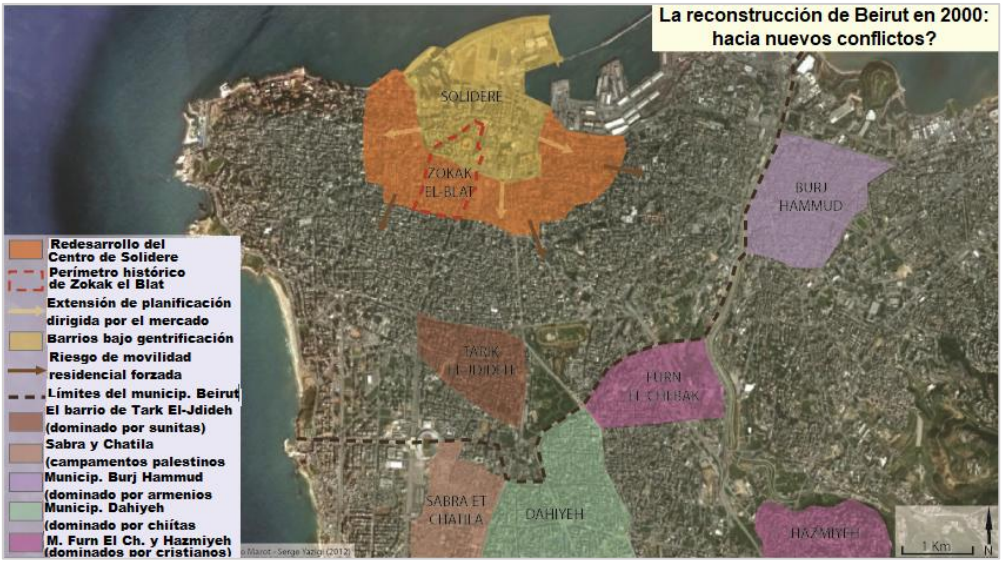


Figura 7.8. La reconstrucción de Beirut: hacia nuevos conflictos?
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Marot, 2012.

Figura 7.9. El centro de la ciudad antes de la guerra y los edificios de gran altura después de la reconstrucción
Fuente: Kousa, 2015.

7.1.1.3 El proyecto *ELYSSAR* para la planificación y el desarrollo de los suburbios sur de Beirut.

- **Vision general:**

  - **Localización y patrón de desarrollo predominante:**

El proyecto Elyssar forma una parte integral del gran Beirut. Situado a unos 3.5 km al sur del Distrito Central de la capital libanesa. El área de proyecto se extiende sobre una área de alrededor de 586 hectáreas desde *summerland* y la ciudad deportiva en el norte hasta el límite del Aeropuerto internacional de Beirut en el sur (figura 7.10). Su población existente se ha estimado en 130,000 en 1995.

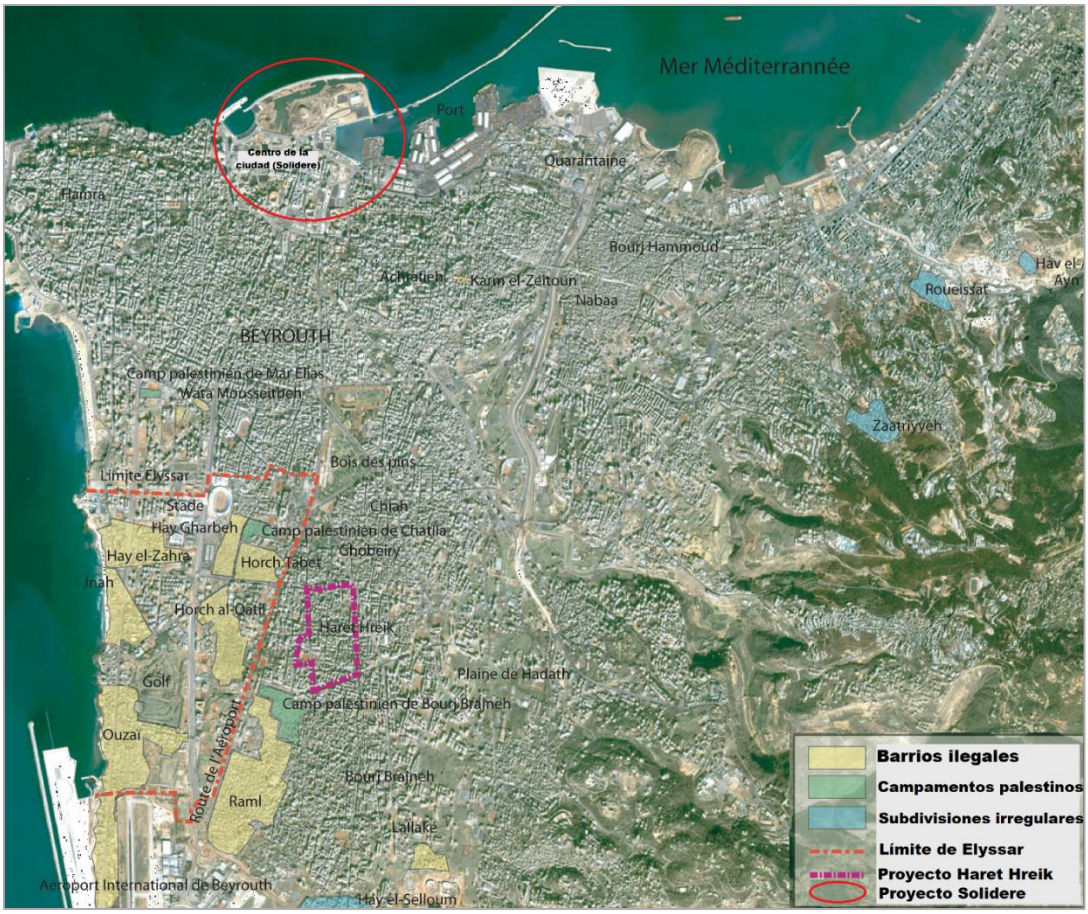


Figura 7.10. Límites del proyecto Elyssar para la reconstrucción posguerra en Beirut (junto a los proyectos Solidere y Haret Hreik)
Fuente: Elaboración propia sobre la base Clerc, 2006.

El área del proyecto está ocupada principalmente por el uso residencial. Sin embargo, hay áreas importantes de uso comercial y talleres. Además del Estadio de la Ciudad deportiva, el

Club de Golf y las instalaciones gubernamentales, los complejos turísticos/ de entretenimiento ubicados frente al mar.

El área del proyecto, en términos de desarrollo, se ha clasificado en 4 categorías amplias (figura 7.11):

1) Áreas tipificadas por construcciones no planificadas de pobre calidad y baja altura. La mayoría de estas áreas están ocupadas ilegalmente por las personas desplazadas del conflicto civil libanes (figura 7.12). Hay 6 áreas principales de desarrollo predominantemente ilegal. Suman alrededor de 160 ha, lo que representa casi el 30% del área del proyecto.

2) Áreas formadas por construcciones de buena calidad y altura mediana construidas en subdivisiones planificadas. La mayoría de estas áreas están ocupadas legalmente y aún no está completamente desarrolladas.

3) Tirrenos vacantes. Estas áreas suman un total de 43 ha y aún no están subdivididas.

4) Áreas conteniendo una mezcla de desarrollo legal e ilegal (www.elyssar.com).

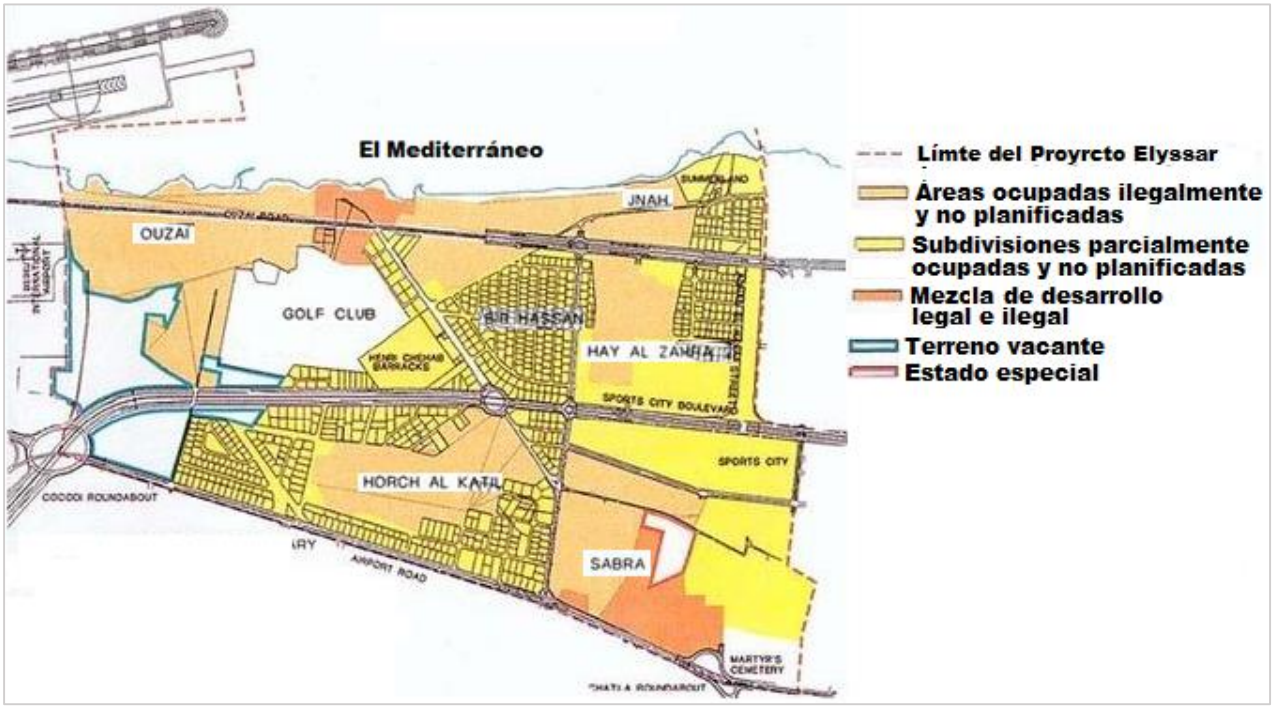


Figura 7.11. Las áreas regulares e irregulares dentro de la zona de intervención del proyecto de Elyssar
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Clerc, 2002; Verdeil, 2002; Fawaz, 2013; www.elyssar.com.

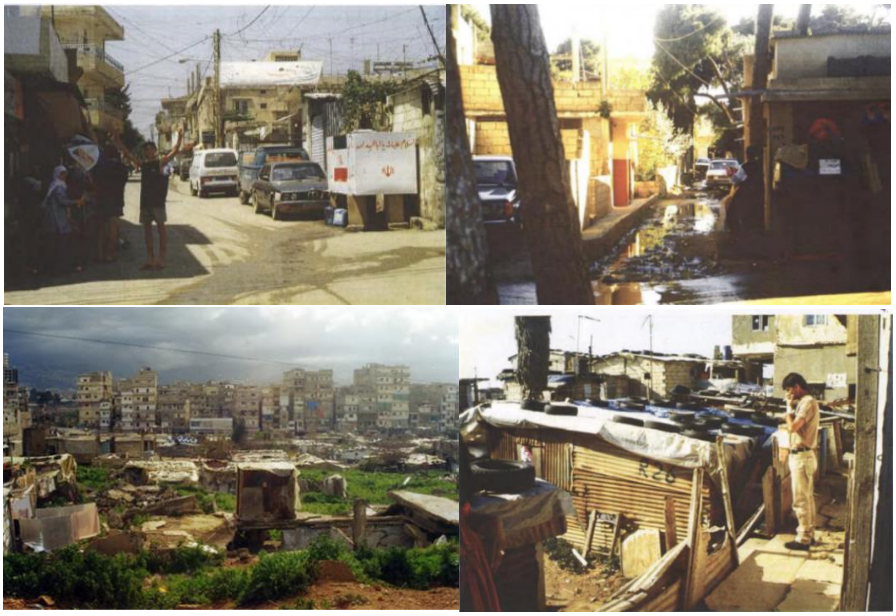


Figura 7.12. Los barrios irregulares dentro de la región Elyssar
Fuente: Clerc, 2002.

Sin embargo, el desarrollo de los suburbios de Beirut es un proyecto a largo plazo y exhaustivo debido los siguientes factores:

a) La mayoría de la población del metropolitano Beirut reside en estas áreas.
b) A macro escala, el ritmo de urbanización fue rápido y, en algunos casos caótico, lo que condujo a un rápido deterioro del tejido urbano.
c) En la micro escala cada suburbio ofrece un conjunto único de dificultades que requiere soluciones de planificación no convencionales.

- **Papel:**

Se requiere que la Agencia Pública Elyssar establecida por el Decreto núm. 9043 de fecha 30/08/1996 y responsable del proyecto implemente todos los objetivos de planificación y desarrollo establecidos en Plan Maestro Detallado rectificado por el Decreto núm. 10231 de fecha 05/09/1997 (figura 7.13). Por lo tanto, la agencia dependerá de su autonomía financiera y administrativa para aprobar propuestas de desarrollo, negociar la financiación de obras de infraestructura y viviendas asequibles, o formar una asociación con los desarrolladores para crear proyectos valiosos para Elyssar y la capital. Aunque la agencia es responsable de mejorar las condiciones de más de 560 ha, hay 230 ha de propiedades exentas (sin asentamientos ilegales que no requieren la intervención de la agencia para regular las condiciones urbanas). Las 330 ha restantes estarán sujetas a lo siguiente:

- Ejecución de todos los caminos primarios y secundarios con servicios relacionados.
- Provisión de toda la infraestructura necesaria y servicios públicos.
- Construcción de aproximadamente 10,120 unidades de viviendas asequibles en un período de 14 años.
- Construcción de alrededor de 1,260 tiendas.
- Creación de alrededor de 100.000 m2 de centros de fabricación ligera, parques, almacenes y talleres.

- Transferir residentes locales en asentamientos ilegales a unidades nuevas y asequibles.
- Equipar y promover la venta o inversión de las parcelas recién creadas para recuperar algunos de los costos asociados con la expropiación, reubicación de familias y provisión de vivienda e infraestructura (www.elyssar.com).

- **Asignación general de uso de la tierra:**

El plan Maestro delinea áreas asignadas para varios usos de tierra. La tabla (7.3) y las figuras (7.13 y 7.14) muestran estas áreas asignadas:

Uso de suelo	Área en hectáreas	% del área total
1. Residencia privada desarrollada por Elyssar	185.1	31.6
2. Residencia planificada desarrollada por Elyssar	61.7	10.7
3. Comercial y residencial (ciudad amplia)	11.1	1.9
4. Centros comerciales/mercados	7.6	1.3
5. Instituciones principales	22.0	3.5
6. Industrial ligero/talleres	9.6	1.7
7. Desarrollo de uso mezclado	27.8	4.7
8. instalaciones deportivas principales	54.9	9.4
9. Espacio local abierto/cementerios	16.5	2.8
10. Desarrollo de playas	25.0	4.3
11. Áreas de dominio marítimo	14.0	2.4
12. Circulación (Caminos - peatonales)	150.7	25.7
Total	586.0	100.0

Tabla 7.3. Tipos de usos del suelo en el proyecto Elyssar
Fuente: www.elyssar.com.

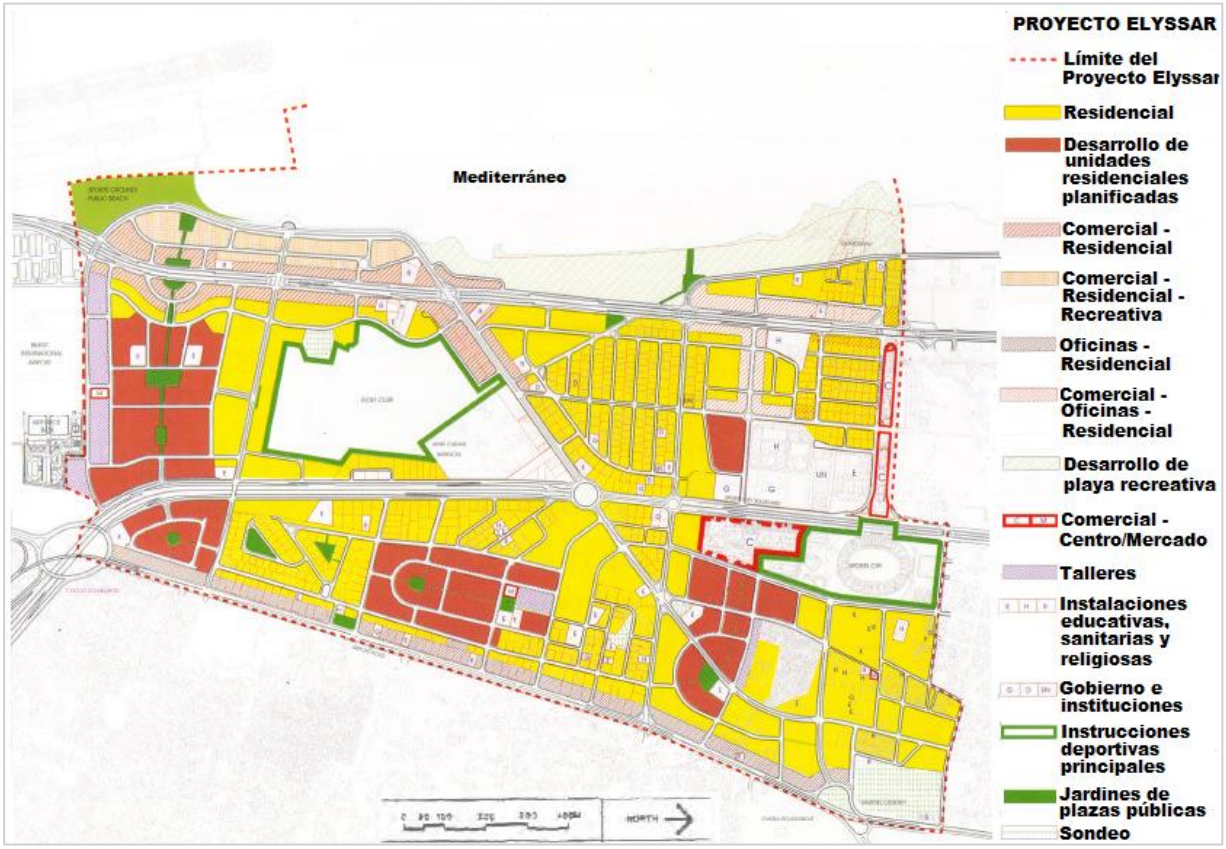


Figura 7.13. El Plan Maestro de Elyssar
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Clerc, 2002; Verdeil, 2002; www.elyssar.com.

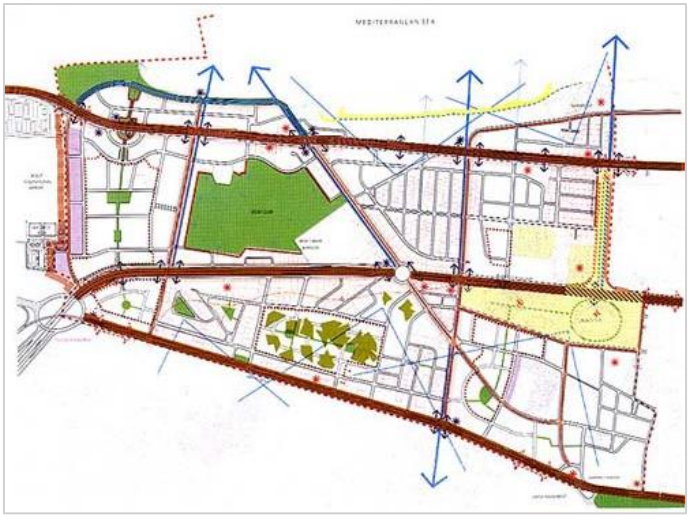


Figura 7.14. Las infraestructuras principales en el proyecto
Fuente: www.elyssar.com.

- **Objetivos de desarrollo y planificación de Elyssar:**

a) Creación de la visión: A través de una planificación cuidadosa y un apoyo público fuerte, el área se reorganizará para reubicar a los residentes mientras que mejorando sus condiciones de vida y proporcionándoles instalaciones de vivienda. Además, esta parte de Beirut atenderá instalaciones sociales, culturales y recreativas únicas a

minutos de todas las partes de la ciudad y proporcionará las instalaciones de apoyo requeridas que deberían existir entre el aeropuerto y el centro de la capital.

b) Construcción de unidades de viviendas asequibles: Los residentes de asentamientos ilegales tendrán la oportunidad de reubicarse en unidades residenciales nuevamente desarrolladas. Estos residentes disfrutarán de espacios públicos abiertos amplios con acceso directo a la explanada frente al mar, el parque empresarial central y la zona franca del aeropuerto. Las viviendas de bajos ingresos deben atender a varios tamaños de hogares y abarcar una densidad de población media que a su vez se considera más baja que muchos suburbios dentro del área metropolitana de Beirut.

c) Actualizar la infraestructura y crear oportunidades de desarrollo: Las carreteras dentro de Elyssar constituyen la red más importante de la ciudad, a saber, el enlace entre el centro de la ciudad, el aeropuerto y sur de Líbano (7.15 y 7.16).

- **Eficiencia y prioridades:**

  - **Eficiencia en la implementación del plan y las prioridades:**

Para ejecutar el programa previsto, Elyssar tiene la capacidad de recurrir a una multitud de fuentes de financiación:

- Asignaciones en presupuesto gubernamental libanés.
- Beneficios de los desarrollos de buenas raíces.
- Préstamos y/o inversiones públicos o privados.

  - **Prioridades:**

- Evacuar áreas para arterias principales que alimentan Beirut desde el sur.
- Implementar proyectos de infraestructura en todo Elyssar.
- Re-desarrollar la costa sur de Beirut.
- Constituir viviendas de bajo costo, tiendas y talleres.
- Reubicar asentamientos informales.

- **Fases propuestas del desarrollo del programa:**

Se espera que el programa se ejecute en cuatro fases principales, durante un período de catorce años, que incluye lo siguiente (tabla 7.4) (www.elyssar.com; Clerc, 2002; Verdeil, 2002; Fawaz, 2013):

El desarrollo del programa (4 fases: 1, 2, 3 y 4)	Total
Unidades residenciales	10,120
Tiendas	1,595
Talleres	873 talleres
Carreteras principales	7,040
Infraestructura de vivienda	7500,000 m2
Actualizar de infraestructura	1,465,000 m2
Infraestructura nueva	1,605,000 m2

Tabla 7.4. El desarrollo de las 4 fases del programa Elyssar
Fuente: www.elyssar.com.

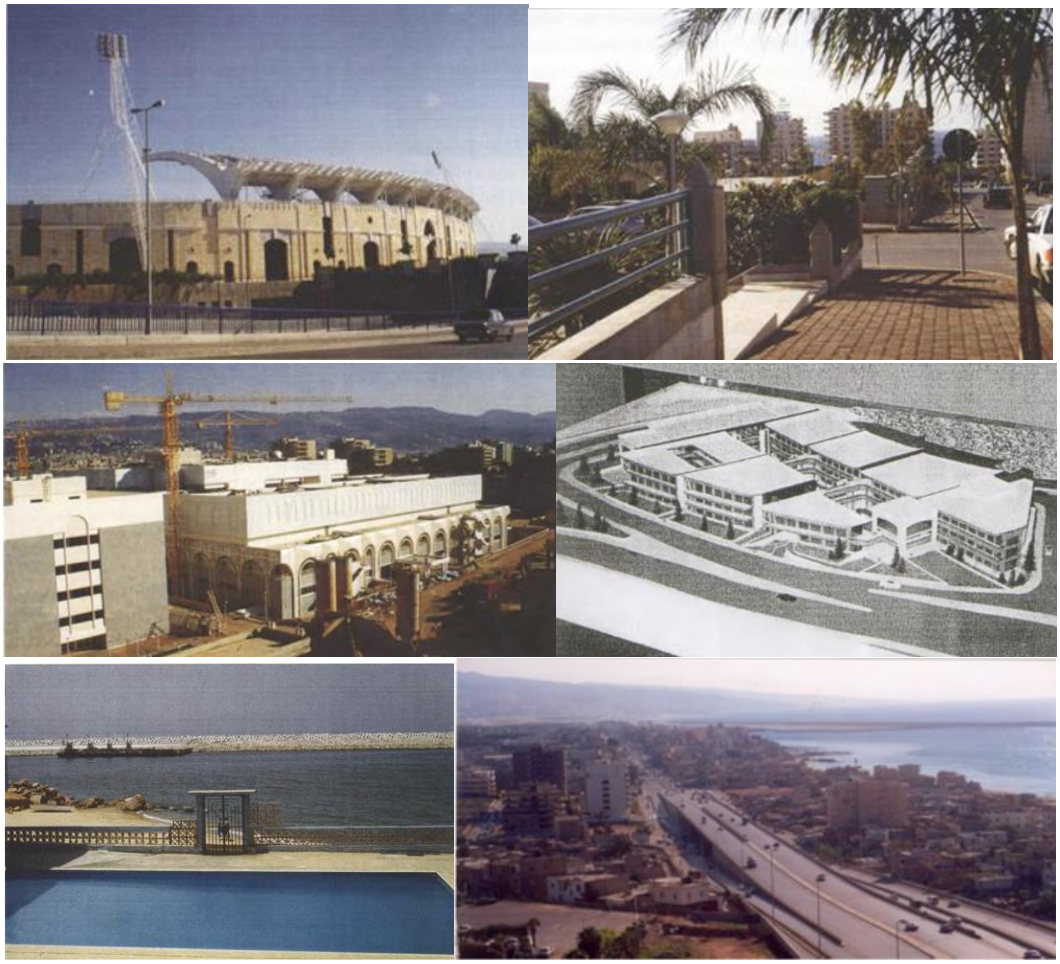


Figura 7.15. Las grandes obras que se están llevando a cabo o están bajo los estudios en el perímetro del proyecto Elyssar en la década de 1990
Fuente: Clerc, 2002.

Figura 7.16. Planificación urbana de barrios de vivienda social tras la reestructuración
Fuente: Verdeil, 2002.

Los resultados y las lecciones aprendidas del proyecto:

Sin embargo, el proyecto Elyssar no se ha implementado todavía, y es cada vez menos probable que sea debido al estancamiento político libanés continua. Varias fuerzas impulsoras están detrás de esta implementación fallida: en primer lugar, las dificultades en

la expropiación de la tierra por la gran cantidad de propietarios de un territorio que ha sido ocupado ilegalmente desde la era de la guerra; en segundo lugar, la burocracia y la falta de transparencia del gobierno de Beirut posguerra; y, en tercer lugar, la especulación asociada con la localización de esta tierra y su potencial para el desarrollo privado (45 de 550 hectáreas son terrenos de línea de costa). Sin embargo, el mayor obstáculo sigue siendo la comunicación difícil entre los actores principales, a saber, el gobierno libanés y la comunidad local chií representada en la agencia de Elyssar por Hezbolá y Amal, ambos grupos fundamentalistas islámicos tienden a controlar la información que los habitantes reciben (Martinez-Garrido, 2008). Por lo tanto, por estas razones desde 1995, las inversiones han disminuido y la ejecución de proyectos y carreteras a gran escala o se ha detenido o continuado a un ritmo más lento. Los planes para la implementación de viviendas de bajo costo parecen haber sido cancelados, mientras que toda la discusión pública se reduce a la planificación de las carreteras. De hecho, en lugar de una agencia público encargado de la actualización de los suburbios del sur, el papel de Elyssar en la última década se ha reducido a facilitar las negociaciones con habitantes de barrios ilegales para su desplazamiento dando paso para el desarrollo de carreteras.

Por último, independientemente de su implementación fallada, las políticas nuevas importantes se han adoptado en este proyecto. En primer lugar, Elyssar reconoce los derechos de los habitantes, independientemente del modo de ocupación de tierra y/o viviendas. En segundo lugar, el proyecto reconoce la importancia de proporcionar soluciones de vivienda para la población desplazada por el conflicto. Elyssar también compromete sí mismo a la rehabilitación de la infraestructura para estos residentes (Fawaz, Peillen, 2003).

7.1.1.4 El proyecto *WAAD* 2006-2012 (el Proyecto del Área *Haret Hreik*).

- **Reconstrucción de Haret Hreik en Beirut:**

El área es parte del suburbio sur de Beirut-Lebanon, ubicada al noroeste del Aeropuerto Internacional Rafic Hariri. En julio de 2006, se destruyeron casas residenciales, edificios comerciales y administrativos. Actualmente, esta área se está reconstruyendo para ser mejor de lo que era.

- **Resultados y efectos de la guerra de 2006 en Haret Hreik en Beirut:**

La guerra ha causado grandes daños en el área de Haret Hreik, donde las estructuras residenciales, comerciales y ambientales han sido severamente dañadas. Según las estadísticas del municipio, aproximadamente 265 edificios han sido completamente destruidos o severamente dañados, y 3,719 unidades de vivienda y 1,610 unidades comerciales han sido completamente destruidas (figuras 7.17 y 7.18). En general, más de 20,000 personas fueron desplazadas y quedaron sin hogar (Al-Taher, 2011).

Figura 7.17. Fotografía aérea que muestra el área antes y después de su destrucción
Fuente: Ayad, Sadd Eddin, Alqayek, 2016; Al-Taher, 2011.

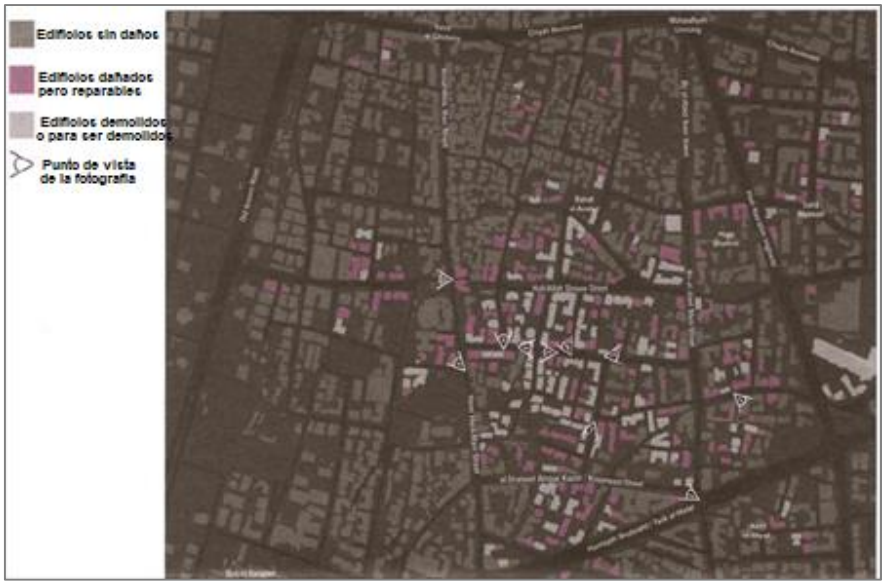


Figura 7.18. Las ubicaciones y grados de daño en Haret Hreik
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Al-Taher, 2011.

- **Reconstrucción y elaboración de los planos:**

Después del conflicto, un grupo de arquitectos, ingenieros y diseñadores se reunieron para desarrollar escenarios de reconstrucción y formaron un equipo llamado Grupo de Trabajo Haret Hreik dentro de la Unidad de Reconstrucción del Departamento de Arquitectura y Diseño de la Universidad Americana de Beirut. El resultado de su trabajo se presentó en un documento con el objetivo de analizar los problemas y desarrollar un conjunto de soluciones propuestas para estimular el debate y obtener las opiniones de especialistas y partes interesadas. El documento contiene tres grupos de mapas y sus explicaciones; el primer grupo presenta la situación actual y el segundo presenta un análisis de los patrones circundantes, mientras que el tercer grupo presenta las propuestas de intervención en el proceso de reconstrucción en el área objetivo.

Este proceso comenzó con un análisis detallado de la zona, incluido el análisis histórico, la clasificación de los barrios según su edad, el análisis de componentes (alturas, edad, usos del suelo, tráfico de calles,…) determinando las ventajas, puntos fuertes, las debilidades y los problemas anteriores. Además de analizar la realidad y las características sociales y económicas para tomar una imagen clara de la zona que ayuda a desarrollar mejores planes

para mejorar la realidad, resolver los problemas del pasado y preservar la historia y la identidad.

El documento propuso un conjunto de principios que servirían como un marco para dirigir la preparación del programa, los objetivos y planes, y luego el proceso de reconstrucción e implementación. Básicamente, había más de una visión para las propuestas, los planes y diseños de reconstrucción de Haret Hreik, formando un plan integral que proporciona un conjunto de requisitos clave que deben tenerse en cuenta en la preparación del plan final, tal como (la seguridad pública, el medio ambiente, mejorar la calidad de los espacios públicos y privados, considerar varios factores espaciales, sociales, legales, políticas y los servicios públicas, proporcionar estacionamientos y resolver el problema de tráfico, y estudiar los problemas anteriores y trabajar para resolverlos, tales como modificar las leyes de construcción, las violaciones de construcción y las propiedades de tierras y buenas raíces, problemas de iluminación y ventilación, la visión general del área y el movimiento de los automóviles).

- **Los principios de reconstrucción definidos en el documento:**

1) Asegurar la redistribución más rápida posible de los desplazados dentro del área geográfica de su residencia con el fin de mantener el tejido social que existía en el área antes de la guerra.

2) Mejorar la calidad de los espacios públicos, proporcionar los espacios públicos como un derecho de la comunidad y como una necesidad urgente en un entorno habitado por personas de bajos ingresos.

3) El equilibrio entre el movimiento de vehículos y la necesidad de peatones.

4) Proporcionar acceso a iluminación y ventilación adecuadas en las unidades de vivienda privadas.

5) Proporcionar espacios adecuados para el aparcamiento del sector privado en los barrios residenciales y comerciales.

6) Hacer que la reconstrucción sea un esfuerzo de colaboración entre el sector público, la población y los trabajadores.

7) Usar métodos fáciles de planificación, por los que los proyectos ejecutados y esquemas institucionales puestos, reducen lo más posible el tamaño del círculo de intervención para facilitar la vida de los residentes reubicados.

- **Método de implementación:**

Se ha establecido un conjunto de políticas generales para la implementación del proyecto:

a) La velocidad máxima en la realización del proyecto.
b) Adoptar el principio de atención a la seguridad pública.
c) Cumplimiento pleno de los aspectos legales.
d) La integración con los municipios y organismos oficiales.
e) Preservar los intereses comerciales de los titulares de las tiendas comerciales.

f) Mantenerse alejado de la rutina y las complejidades administrativas, manejar el proyecto de manera transparente, y el uso de los sistemas de información, así como la selección de personal eficiente y confiable.

- **Preparación de planos:**

1. Elaboración de mapas de análisis histórico:

Al principio, se preparó un análisis histórico de los edificios y los períodos históricos en el área, y este análisis se ha ilustrado en planes para una comprensión mejor de la historia y la identidad del área de estudio (figura 7.19).

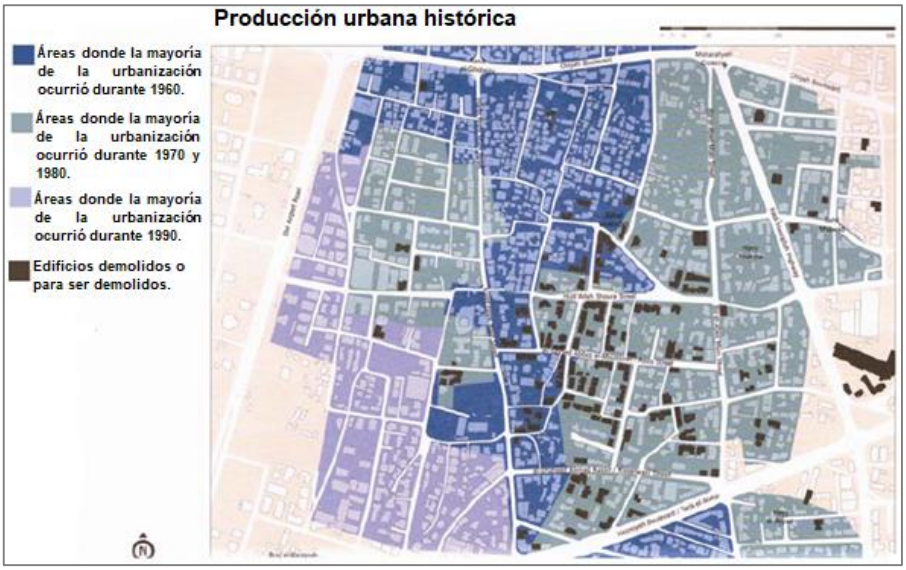


Figura 7.19. La historia de los edificios y los períodos a los que pertenecen estos edificios
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Al-Taher, 2011.

2. Análisis de uso del suelo (figura 7.20)**:**

Figura 7.20. El análisis de usos del suelo en el área
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Al-Taher, 2011.

3. Análisis de la iluminación y ventilación natural:

Antes de la guerra, la densidad de los edificios en el área era muy alta, además del gran aumento de los edificios, lo que afectó a la calidad de la iluminación y la ventilación natural en los espacios públicos o privados. Por lo tanto, se realizó un análisis que muestra el cambio de iluminación en la zona durante las estaciones y los meses del año (figura 7.21): sobre la base de este análisis, se desarrolló varias soluciones para mejorar la calidad de la iluminación tanto en edificios como en áreas públicas. Además, se tuvo en cuenta que los edificios no bloquean el sol ente ellos debido a una serie de soluciones, como aumentar el rebote por dejar espacios suficientes entre los edificios y determinar la relación entre la altura del edificio y la anchura de la calle para ser no menos de un cuarto, o reduciendo la altura de los edificios, o separarlos entre sí (figura 7.22).

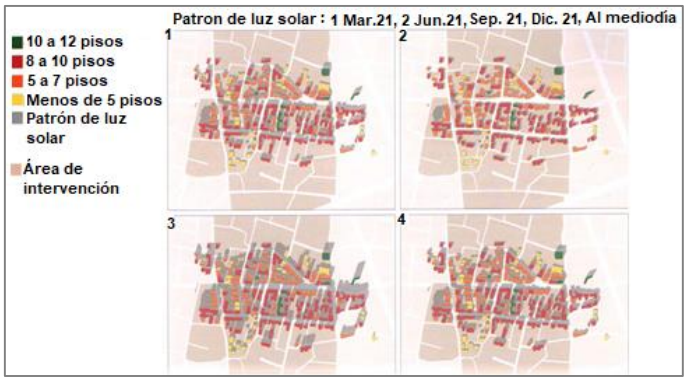


Figura 7.21. El cambio en la iluminación en el área de intervención en diferentes épocas del año
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Al-Taher, 2011.

Figura 7.22. Soluciones de iluminación que se han colocado y aparecen en los edificios en color amarillo
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Al-Taher, 2011.

4. Mapas de intervención en el área y rediseño:

a) Cambiar los patrones de tráfico y redirigir el tráfico fuera del área para reducir el tráfico dentro de las zonas residenciales, especialmente los camiones comerciales grandes. Por lo tanto, las calles de área han sido reestudiadas, reorganizadas y reclasificadas en el proyecto (7.23).

Figura 7.23. La distribución y clasificación nueva de las calles
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Ayad, Sadd Eddin, Alqayek, 2016; Al-Taher, 2011.

b) Crear una red de espacios verdes abiertos que incluyen plazas públicas y calles verdes dedicadas total o parcialmente a peatones y edificios con árboles. Esta red consiste en un eje verde central (figura 7.24).

Figura 7.24. Los espacios verdes desarrollados
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Ayad, Sadd Eddin, Alqayek, 2016; Al-Taher, 2011.

c) Mejorar las condiciones del área de estacionamiento asegurando múltiples formas de espacios de estacionamiento, de modo que se establezca un estacionamiento especial para la población debajo de los edificios que se están reconstruyendo, debajo de las calles y

plazas públicas, en grandes parcelas de terreno designadas como estacionamientos y aparcamientos en el nivel de la calle equipados para personas con necesidades especiales (figura 7.25).

d) Rediseño de las calles y la redistribución de los espacios públicos y verdes en estas calles, además de la reorganización del estacionamiento de automóviles en el nivel de la calle (figura 7.26).

e) Redistribución de las redes de instalaciones y los espacios públicos en la zona para que se distribuyan de manera justa y equilibrada en todos sus barrios (7.27).

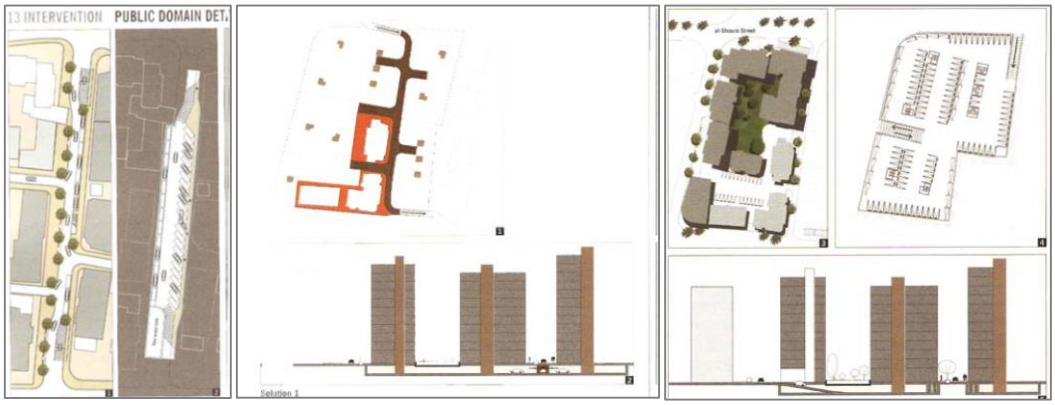


Figura 7.25. Los tipos de aparcamientos que se han desarrollado, ya sea debajo de calles, plazas públicas o debajo de edificios
Fuente: Al-Taher, 2011.

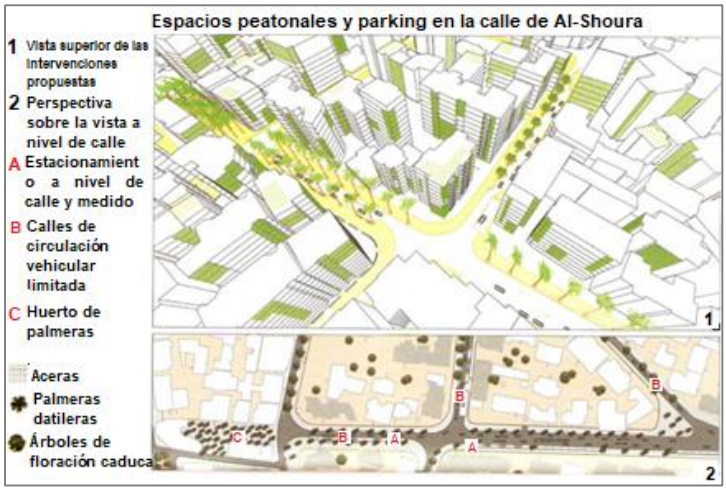


Figura 7.26. El rediseño de una calle
Elaboración propia sobre la base de Ayad, Sadd Eddin, Alqayek, 2016; Al-Taher, 2011.

Figura 7.27. La red de espacios públicos y servicios públicos propuestos en la zona
Elaboración propia sobre la base de Ayad, Sadd Eddin, Alqayek, 2016; Al-Taher, 2011.

- **Evaluación, resultados y lecciones aprendidas de la reconstrucción de Haret Hreik:**

1. La importancia de la participación popular, especialmente los especialistas, para estimular el debate y contribuir a la preparación de estrategias de reconstrucción.

2. Trabajar en el análisis de los problemas anteriores y luego encontrar soluciones a estos problemas en el proceso de planificación y reconstrucción.

3. La importancia de trabajar en la preparación de estudios y análisis estratégico que identifique las oportunidades y fortalezas, así como amenazas y vulnerabilidades, para mejorar las ventajas y evitar los aspectos negativos en los procesos de reconstrucción.

4. Trabajar en la preparación de principios para la reconstrucción que sirven como marco general para una reconstrucción integral.

5. Gestionar los procesos de implementación para lograr la mayor eficiencia en el menor tiempo posible para reducir el sufrimiento de las comunidades sin dejar de lado sus necesidades sociales y culturales (Ayad, Sadd Eddin, Alqayek, 2016; Al-Taher, 2011).

7.1.1.5 Reconstrucción del campamento de refugiados Nahr el-Bared (CRNB).

- **Visión general del programa:**

Este proyecto de reconstrucción de posguerra consiste en la reconstrucción del Campamento de Refugiados Nahr el-Bared (CRNB) en su ubicación original tras de su destrucción durante

un conflicto armado en 2007[102] (figuras 7.28). Establecido en 1949, el CRNB está ubicado en el norte del Líbano. Cubre un área de 196,303 metros cuadrados y antes de su destrucción albergó a 20,542 refugiados palestinos. Los objetivos del proyecto fueron reconstruir el campamento de una manera que reconstruyó el tejido social anterior, mientras entregando mejoras para el entorno urbano del campamento. Dado el tamaño del proyecto y la naturaleza de los desafíos (incluida la arqueología[103]), el proyecto se dividió en ocho paquetes de implementación para facilitar el regreso de los residentes al sitio inmediatamente. El proyecto consiste en la reconstrucción de 5,223 viviendas, 1,696 unidades comerciales, el complejo de UNRWA[104] que alojado una serie de edificios de servicios sociales, incluidos seis escuelas y la clínica de salud del campamento. Adicionalmente, las redes de infraestructura del campamento debían ser reconstruidas y las actualizaciones importantes hechas a los sistemas de infraestructura anteriores. Sin embargo, el proyecto fue impulsado principalmente por la comunidad y ha seguido una metodología participativa a lo largo de las etapas de diseño e implementación por parte de UNRWA (figuras 7.29) (Barakat, 2013).

Figura 7.28. El CNB antes y después de su destrucción
Fuente: Barakat, 2013.

[102] El 95% del campamento y su área adyacente fue destruido durante la guerra en 2007 entre los libaneses y palestinos (Barakat, 2013).

[103] Había un requisito para excavar el sitio en busca de restos arqueológicos, documentar el sitio y luego enterrar los restos bajo una capa protectora antes de echar los cimientos de los edificios (Barakat, 2013; UNRWA, 2012).

[104] *United Nations Works Agency for Palestine Refugees in the Near East* (La Agencia de Obras y Socorro de las Naciones Unidas para Refugiados Palestinos en el Oriente Próximo) (UNRWA, 2010).

Figura 7.29. El diseño final fue el resultado de un proceso altamente participativo. Bajo el liderazgo de la Unidad de Diseño del Proyecto, se utilizaron una serie de mecanismos participativos que incluían consultas familiares individuales, talleres y jornadas de puertas abiertas
Fuente: Barakat, 2013; Knudsen, 2018.

- **Objetivos del proyecto de reconstrucción:**

UNRWA identificó los siguientes objetivos para el proceso de reconstrucción de CRNB:

a. La reconstrucción del CRNB y el compuesto de UNRWA en su ubicación original, de acuerdo con los principios acordados con la comunidad y el gobierno libanés.

b. La reconstrucción de unidades residenciales y no residenciales en el mismo patrón de barrio que antes, con mejoras en áreas comunes e instalaciones de infraestructura;

c. La mejora de las unidades residenciales de su formulación anterior, permitiendo una ventilación adecuada y un espacio público abierto;

d. La reubicación de todas las familias de refugiados palestinos que vivieron en el campamento antes de su destrucción en 2007;
e. La reconstrucción del complejo UNRWA con sus diversos servicios e instalaciones en su ubicación anterior adyacente al mar.

- **Las partes interesadas del proyecto:**

El proyecto fue iniciado por las acciones tomadas por las dos partes interesadas clave de la organización del proyecto: la Comisión de Reconstrucción para la Acción Civil y Estudios de Nahr el-Bared (CRNB) y UNRWA. Además, el inicio del proyecto fue posible gracias a las medidas de facilitación tomadas por el gobierno libanés (GoL), así como los Comités Populares, las organizaciones locales de la sociedad civil y la comunidad internacional de donantes. La gran mayoría de los arquitectos y especialistas líderes del proyecto tienen afiliaciones con UNRWA o CRNB respectivamente (Barakat, 2013; UNRWA, 2010).

- **Descripción del programa:**

  - **Fase de asistencia de relieve y recuperación para las personas desplazadas del campamiento:**

La fase asistencia de alivio y recuperación es una parte integral del proceso de reconstrucción, por lo tanto, UNRWA con casi cincuenta donantes contribuyeron a esta fase temprana que

costó cerca de US $ 125 millones (2007-2011). Esto incluye, entre otras cosas, subsidios de alquiler, costos para viviendas e instalaciones temporales, asistencia alimentaria y no alimentaria y ayudas de recuperación económica para propietarios de negocios (Figuras 7.30).

Figura 7.30. Viviendas temporales para los residentes y las actividades de alivio proporcionadas por UNRWA: las subvenciones de reactivación de negocios y la ayuda alimentaria
Fuente: UNRWA, 2010; 2008.

- **Datos de construcción:**

Como se refleja en la visión general del programa, el área total del campamento es de 196,303 m2. A pesar del hacinamiento del campamento (con una densidad de 1,160 p/h), no ha sido una opción para ampliar el área del campamento durante el proceso de reconstrucción. El proyecto implica la reconstrucción de 5,223 viviendas, 1,696 unidades comerciales, el complejo UNRWA que alberga los centros de servicios de educación y salud, e infraestructura primaria y secundaria. Sin embargo, el objetivo del proyecto de proporcionando mejoras urbanas significa que la reconstrucción del campamento conlleva una deducción del 23% del área total construida del campamento per-conflicto. Como consecuencia de estos ajustes, el área total de la planta baja del campamento reconstruido es de 118,697 metros cuadrados y la superficie total de planta combinada es de 380,418 metros cuadrados (tabla 7.5).

Total	**Superficie**
Área total del sitio	196,303 m2
Área de planta baja	118,697 m2
Área total de planta combinada	380, 418 m2
Unidades de vivienda	5,223
Unidades comerciales	1,696

Tabla 7.5. Datos del proyecto
Fuente: Barakat, 2013.

- **Tecnología de la construcción:**

Los planificadores y arquitectos del proyecto han optado conscientemente por una tecnología de construcción baja/ tradicional para generar las máximas oportunidades de empleo para los propios refugiados palestinos, dado que el conflicto ha aumentado la tasa de desempleo al 41%. Como resultado, UNRWA ha intentado conscientemente vincular la reconstrucción con la recuperación socioeconómica en el CNB compensando el desempleo al exigir que los contratistas de la construcción empleen trabajadores palestinos siempre que sea posible. Por otra parte, en relación con los materiales de construcción se han obtenido materiales de diversas fuentes en todo el Líbano.

- **Enfoque y calendario de construcción:**

Como se señaló anteriormente, la reconstrucción del campamento ha sido diseñada de acuerdo con un enfoque gradual que involucra ocho áreas geográficas o "paquetes" (Figura 7.31). Si bien este enfoque se eligió principalmente debido a las limitaciones de capacidad de financiamiento y gestión, la agencia también considera que dicho enfoque permite que las lecciones aprendidas de paquetes anteriores se incorporen en la reconstrucción de paquetes posteriores. Además, el enfoque por etapas ha permitido el regreso de las personas desplazadas tan pronto como sea posible, ya que las familias han regresado al sitio tan pronto como se completan sus viviendas. Finalmente, este sistema de retorno rápido ha servido para dos propósitos. En primer lugar, ha ayudado a tranquilizar a los refugiados y en segundo lugar, ha reducido los costos de socorro que UNRWA está pagando para apoyar a los refugiados que se encuentran en un lugar alejado del CNB[105].

[105] Aproximadamente el 70% de los desplazados del campamiento vive con subsidios en efectivo de alquiler de la UNRWA que ascienden a 150 USD por mes para cada familia.

Figura 7.31. Paquetes de reconstrucción del campamento
Fuente: UNRWA, 2010.

- **Costos totales y principales fuentes de financiamiento:**

Sin embargo, el mayor desafío para la reconstrucción del CNB sigue siendo el déficit considerable de financiamiento del proyecto. Hasta el momento, solo el 39 por ciento de los US $ 345 millones solicitados ha sido prometido por los donantes. Por lo tanto, asegurando la financiación para el resto del proyecto sigue siendo una preocupación crítica. Estos fondos han permitido a UNRWA financiar completamente las operaciones de per-construcción, la reconstrucción de P1, P2 y A0, así como parte de P3 y el compuesto de UNRWA. Sin embargo, de P4 a P8 siguen sin contar con un déficit total de fondos de US $ 210 millones para completar la reconstrucción. Lo que requiere esfuerzos continuos de recaudación de fondos para apoyar las necesidades básicas de alivio y recuperación de la comunidad. Cuando se complete, el CNB sería uno de los proyectos de reconstrucción más grandes de UNRWA fuera de Palestina.

- **Fases de reconstrucción:**

Todas las partes interesadas involucradas en el proceso acordaron que el campamento reconstruido debería mejorar las condiciones que existían antes del conflicto. Por lo tanto, se ha descrito el siguiente proceso:

1) Fase de planificación:

a) Una formulación y aprobación de un plan maestro por parte de CRNB, UNRWA y GoL.

b) Expropiación de tierras por parte de GoL y medidas para la conservación de restos arqueológicos.

c) Diseño preliminar por UNRWA y CRNB:

- Recogida de datos sobre el patrón de asentamiento familiar original.
- Validación de datos familiares.
- Diseño preliminar de viviendas reconstruidas y consultas con familias individuales.
- Finalización de diseños de barrio/ calle /edificio /apartamento.

2) Fase previa a la reconstrucción:

d) Actividades de remoción de escombros, limpieza de UXO[106] y preservación arqueológica:

- Demolición de estructuras destruidas.
- Eliminación de escombros, procesamiento (reciclaje) y eliminación de residuos no reciclables (figura 7.32).
- Aclaramiento de UXO simultáneo.
- Encuesta de UXO sub-superficial, seguida por certificación de la limpieza del sitio.
- Encuesta arqueológica del paquete (una vez que está libre de escombros y UXO), y la excavación, documentación, protección y re-recubrimiento de cualquier resto arqueológico revelado (figura 7.33).
- Estudios finales de geofísica y resistividad (para investigación arqueológica adicional).

Figura 7.32. (533,000 m3) de escombros fueron removidos de campo
Fuente: UNRWA, 2010.

[106] Munición sin explotar.

Figura 7.33. Excavación arqueológica
Fuente: UNRWA, 2010.

3) Fase de reconstrucción:

e) Diseño detallado por consultor (dibujos arquitectónicos y presentación a GoL) y aprobación por GoL (figuras 7.34 a, b, c y d).

f) Proceso de contratación:

- Precalificación de contratistas y preparación de documentos de licitación.
- Licitación y adjudicación del contrato.

g) Reconstrucción (figuras 7.35):

- Rellenar todo el sitio.
- Construcción de fundaciones de balsas, columnas, losas y muros de mampostería.
- Trabajos de acabado (enlucido, embaldosado, acristalamiento, impermeabilización, cableado, fontanería)
- Obras de infraestructura y conexiones.

Figura 7.34 a. El 2º paquete antes y después de la reconstrucción, con plan de circulación y espacios públicos
Fuente: Barakat, 2013.

Figura 7.34 b. Diseños conceptuales del plan urbano
Fuente: UNRWA, 2010.

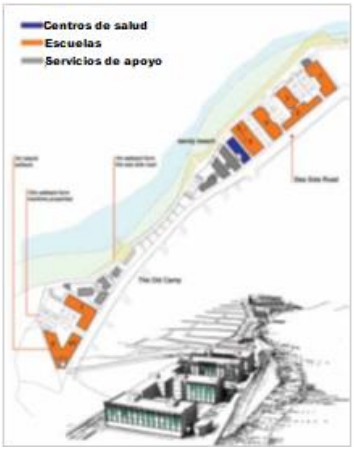


Figura 7.34 c. Diseño planificado del complejo de UNRWA
Fuente: UNRWA, 2010.

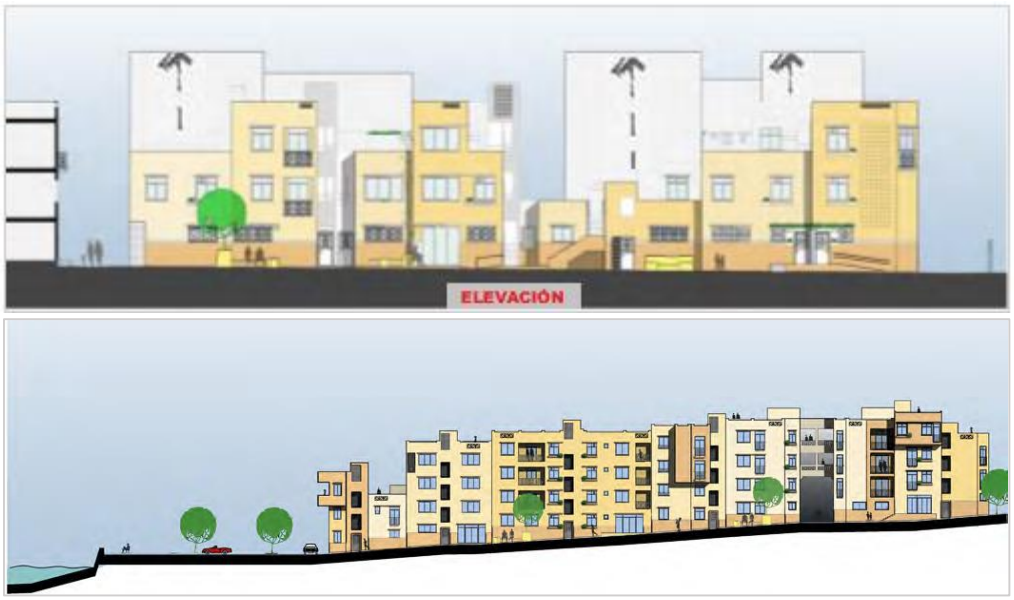


Figura 7.34 d. La reducción en la huella urbana de la pre-destrucción, y la compensación para esto llevado a cabo a través de la expansión vertical, han resultado en una acumulación interesante que es consistente con las áreas urbanas circundantes y los asentamientos costeros
Fuente: Barakat, 2013.

Figura 7.35. Procesos de reconstrucción en el paquete 1 y 2
Fuente: UNRWA, 2010.

4) Fase de entrega:

h) Entrega a los residentes (figuras 7.36 a, b, c y d):

- La familia hace arreglos con GoL y UNRWA, y firma un contrato de suministro de electricidad.
- UNRWA paga la subvención de muebles y retira el subsidio de renta en efectivo o el apoyo de alojamiento temporal.
- La familia traslada a su casa en el proyecto.

5) Fase de mantenimiento:

i) Los contratistas son responsables del mantenimiento hasta un año después de la finalización, después de lo cual la responsabilidad recae en los usuarios.

j) UNRWA es responsable del mantenimiento de la infraestructura del campamento (Barakat, 2013; UNRWA, 2010; 2008; Knudsen, 2018).

Figura 7.36 a. La reconstrucción ha involucrado ampliar el ancho promedio de la carretera en el campamento de 1 metro antes de la destrucción a entre 4,5 y 6 metros, facilitando una mayor ventilación y luz natural

Fuente: Barakat, 2013.

Figura 7.36 b. Entre las mejoras urbanas del proyecto está la creación de espacios públicos abiertos
Fuente: Barakat, 2013.

Figura 7.36 c. En un entorno de campamento donde el espacio público es limitado, las terrazas proporcionan un espacio privado al aire libre importante para las familias, y pueden utilizarse como un jardín o como un espacio para bodas, funerales y otras reuniones familiares
Fuente: Barakat, 2013.

Figura 7.36 d. La construcción se ha hecho de una manera permitiendo que cada edificio se expanda verticalmente independientemente del edificio adyacente. Es una decisión consciente para permitir que las familias extiendan sus estructuras para acomodar los aumentos en el tamaño de la familia
Fuente: Barakat, 2013.

7.2 La recuperación y la reconstrucción tras la guerra en Balcanes (Bosnia y Herzegovina).

Tres años de guerra en Bosnia y Herzegovina (BiH) (1992 -1995), la “limpieza étnica” y sus atrocidades acompañantes resultaron en 250,000 muertes, el desplazamiento interno masivo, el éxodo de un millón de refugiados a refugios seguros en su mayoría europeos y la destrucción de las viviendas e infraestructuras (figura 7.37). El acuerdo de Dayton se alcanzó

sólo después de que Estados Unidos y otros participantes clave ejercieron una presión importante en las partes involucradas en el conflicto (Hasic, 2004; World Bank, 1998; 2000; Earnest, 2011).

Figura 7.37. Los efectos de la guerra en Bosnia y Herzegovina (BiH)
Fuente: Hasic, 2004.

7.2.1 El papel de la comunidad internacional y Banco Mundial en la reconstrucción de Bosnia y Herzegovina.

Muchas organizaciones han contribuido al esfuerzo de ayuda humanitaria bajo el liderazgo de la Alta Comisión de las Naciones Unidas para los Refugiados (ACNUR). El Banco Mundial y la Unión Europea han estado en primera línea de estos esfuerzos. En este contexto, el papel del Banco Mundial era clave, centrándose en la reconstrucción de los activos físicos, infraestructura de red, los servicios sociales, la actividad económica, la construcción de instituciones y la reforma política, la protección social y las reformas de transición. Por otro lado, la implicación de la EU se concreta en los objetivos principales de la asistencia de la Comisión Europea (CE): para ayudar a consolidar la paz y fomentar la cooperación entre las entidades, para ayudar a la reconciliación étnica y el regreso de los refugiados y PDI a sus hogares de origen, para establecer instituciones funcionales y democracia viable, para establecer las fundaciones para la recuperación y el crecimiento económico sostenible y para llevar B y H a los principios de la UE (Hasic, 2004).

7.2.1.1 El papel de la comunidad internacional y Banco Mundial en la coordinación de la ayuda.

Efectivamente, el soccurro de desastres y la ayuda humanitaria en BiH pasaron por etapas diferentes durante las cuales los cambios de necesidades de la provisión inmediata de alimentos y refugio, a los programas de vivienda y apoyo socio-psicológico. A finales de 1995, cuando las perspectivas de paz se convirtieron en más aparentes, las necesidades fueron moviendas hacia programas a largo plazo para la reconstrucción y la rehabilitación gradual (Hasic, 2004). Evidentemente, para responder eficazmente a las necesidades masivas y urgentes, los donantes deben trabajar en colaboración. El Banco ha sido particularmente eficaz para movilizar los recursos de ayuda y ha tenido un papel de liderazgo claramente definido en Bosnia (World Bank, 1998; 2000).

1) Conferencias de donantes: Primera Conferencia de donantes organizada por el Banco en diciembre de 1995 y celebrada en Bruselas, estableció el marco y la estrategia para reconstrucción y recuperación; los objetivos de la conferencia fueron: (a) presentar la evaluación de las necesidades de reconstrucción prioritarias preparadas por el Banco, en colaboración con la Comisión Europea (CE)[107] y el Banco Europeo para Reconstrucción y Desarrollo (BERD)[108]; (b) movilizar el apoyo financiero a estas necesidades, particularmente para el primer trimestre de 1996; y (c) discutir los esfuerzos existentes de los donantes y los planes y mecanismos de implementación y coordinación para el programa de reconstrucción más amplio. En este sentido, la necesidad para la comunidad de donantes para iniciar la proporción de asistencia para la reconstrucción en lugar de alivio se enfatizó. El marco de asistencia perfiló proyectos en los diversos sectores que requieren financiación prioritaria. La conferencia movilizó más de US $ 600 millones en compromisos firmes; el segundo siguió cuatro meses después y movilizó 1.23 mil millones de dólares adicionales.

Más adelante, la presentación del Banco describe cuatro áreas calve de concentración para el financiamiento de donantes: infraestructura, programas de apoyo comunitario y retorno de refugiados, sectores sociales, y creación de empleo a través de reformas del sector privado y el sector financiero con un énfasis general en la sostenibilidad.

2) Factores clave para la coordinación: Una de las áreas donde es particularmente deseable un enfoque conjunto coordinado entre los donantes es en la realización de *evaluaciones de necesidades y daños*. Como ilustran la experiencia de Bosnia y Herzegovina. Liderazgo temprano o la participación en las evaluaciones de daños y necesidades, ha facilitado la posterior participación del Banco en el desarrollo de estrategias de reconstrucción y en la coordinación de la ayuda. Sin embargo, esto ha requerido una evaluación de las necesidades socioeconómicas y el contexto sociopolítico, así como de los daños físicos. La función de la movilización de recursos de la coordinación de la ayuda puede conducir a la cofinanciación de las operaciones. Esto es importante para la asistencia del programa general para la balanza de pagos y el apoyo presupuestario. Además de la importancia de coordinación en los niveles sectoriales.

3) La relación de trabajo del Banco con las ONG: En respecto a la presencia de una misión residente es la calidad de la coordinación del Banco con las ONG, tanto internacional como local, y sus relaciones con la sociedad civil en general (World Bank, 1998; 2000).

[108] Que dirigió la obra en algunos sectores en el país.

7.2.1.2 El papel de la comunidad internacional y Banco Mundial en la estabilización, recuperación y reconstrucción de la economía.

1) Reinventando una economía en un entorno poco propicio:

La reconstrucción en BiH dirigida por la Comunidad Internacional se ha centrado principalmente en los aspectos físicos, políticos y económicos mientras los sociales, aunque estaban en la agenda, fueron ensombrecidos por los otros tres. En el ámbito económico, la fase de reconstrucción, financiada por un programa del Banco Mundial/ Comisión Europea, 5,1 mil millones $ se ha completado en gran medida con resultados variados (Hasic, 2004). El Banco ha tenido que jugar un papel de financiamiento, coordinación y conceptual importante en cada una de las tres dimensiones de la recuperación posterior al conflicto en BiH: (a) en la estabilización y reconstrucción económica para facilitar el retorno y reasentamiento de refugiados y desplazados internos, y la reactivación de la actividad económica y el empleo; (b) en la reanudación de la transición económica hacia una economía de mercado; y (c) en la creación y operación de las instituciones de gobernanza económica necesarias para el funcionamiento de las estructuras gubernamentales (World Bank, 1998; 2000).

En este sentido, la asistencia de los Estados Unidos es parte de un programa de reconstrucción prioritaria de amplia base que está encabezado por el Banco Mundial y la Unión Europea, e involucra cerca de 50 donantes que han cometido un total de 5,4 mil millones desde 1996 para el proceso de reconstrucción. Los Estados Unidos se ha comprometido casi 1.4 mil millones $. A partir de 1998, el Banco Mundial había prometido 590 millones $. En los tres años desde que se firmaron los Acuerdos de Dayton, más de 1.4 mil millones $ en ayuda externa ha movido a BiH, cerca de 800 millones $ de ellos procedentes de los fondos de SEED (Apoyo para las democracias de Europa del Este). Dicho apoyo ha sido funadamental para el crecimiento y la revitalización de la economía y la infraestructura en el país. Por su parte, la Comisión Europea (CE) permanece el donante más importante: casi 2,5 mil millones € de los fondos comunitarios se han comprometido a BiH. Desde 1991 a 2000 la asistencia humanitaria prestada por ECHO (Oficina de Ayuda Humanitaria de la Comisión Europea), totalizaron 1,032 mil millones €. En el período de 1996 a 2000 BiH recibieron asistencia en el marco de los programas OBNOVA y Phare por importe de 890,7 millones €. Además, los estados miembros de la UE contribuyeron con más 1,8 mil millones € en asistencia entre 1996 y 2001. Además, desde 2001 la asistencia de más de 240 millones € ha sido comprometido en el marco del Programa CARDS (asistencia comunitaria para la reconstrucción, el desarrollo y la estabilización), apoyando la participación de BiH en el proceso de estabilización y asociación.

El énfasis está en la revitalización de la economía a través de las reformas de mercado que generan puestos de trabajo y estabilizan la economía. En los años inmediatos a la posguerra, durante el primer período de la Estrategia de Asistencia del País (CAS, EAP) entre 1996 a 1999, una serie de proyectos de emergencia ayudaron a poner en marcha los esfuerzos de reconstrucción. Estos proyectos eran parte de la estrategia general del Banco Mundial para financiar una amplia gama de sectores incluidos el derecho y la administración pública, el transporte, la energía, la minería, la vivienda, la salud, la educación, las obras públicas, la agricultura y el micro-crédito (figura 7.38) (Hasic, 2004).

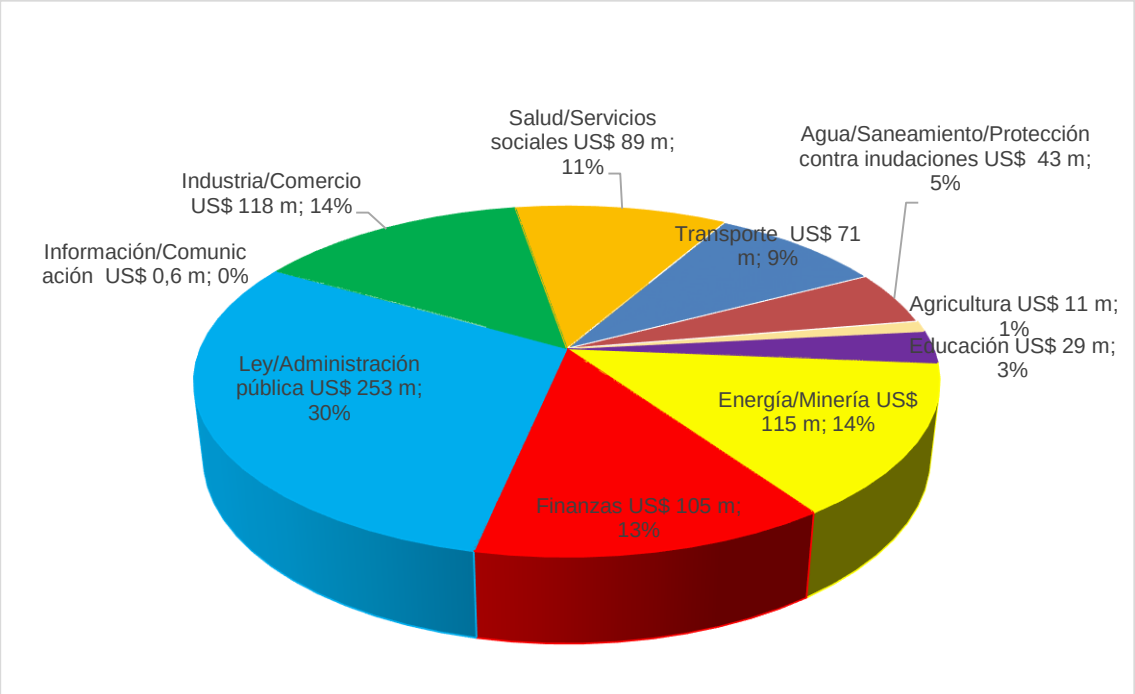


Figura 7.38. Préstamos del banco Mundial al B y H: total prestamo por sector desde 1991 (en US$ millones)
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Hasic, 2004.

2) Estabilidad y recuperación económica rápida: El movimiento a *la estabilidad macroeconómica* tan pronto como sea posible en un entorno post-conflicto es crucial para la recuperación económica. El primer año y medio de paz han visto una recuperación económica sustancial. En 1996, el PIB se recuperó un 50 por ciento del nivel desastrosamente baja al que la producción había caído durante el conflicto. En términos de reparación de puentes, infraestructura y carreteras principales ha permitido a reanudar el tráfico. Mucha de la energía eléctrica se ha restaurado. Además, ha habido reconstrucción sustancial de escuelas y hospitales. La producción y el comercio también se están recuperando. La capacidad de importación y la demanda para productos y servicios locales se han ido recuperando rápidamente. El desempleo ha reducido. Las empresas locales de escala pequeña y mediana han respondido bien al apoyo a microempresas y otros esfuerzos de desarrollo local (figura 7.38 arriba) (World Bank, 1998; 2000).

- Recuperación de vivienda: Recuperación de vivienda es un componente importante de reconstrucción de infraestructura física porque ayuda a la restauración rápida de la vida social y económica. El proyecto de reparación de vivienda de emergencia financiado por el Banco (con un costo total de 50 millones de dólares) tiene como objetivo la restauración de las áreas comunes e impermeabilizar el tejido de las viviendas públicos para evitar un mayor deterioro (El Banco Mundial, 1998; 2000). Las ONG internacionales han hecho la mayor parte de la reconstrucción (física) de viviendas durante casi ocho años después del final de la guerra y han gastado más de 600 millones $ en la construcción y reconstrucción de viviendas (Hasic, 2004).

7.2.1.3 El papel de la comunidad internacional y Banco Mundial en la reconstrucción de capital humano y social.

La inversión en capital humano, incluido el gasto en educación y salud, es un componente importante del trabajo de posconflicto. BiH parece ser una excepción del Banco, con una inclusión temprana y equilibrada de trabajo en el sector social.

- **Capital humano:**

1) Soporte para el bienestar social: A través del programa de reconstrucción apoyado por el Banco, los grupos vulnerables fueron asistidos a través de programas para beneficios en efectivo de emergencia para los hogares más pobres, las reparaciones de emergencia para las instituciones para niños y los enfermos mentales, equipos para los discapacitados, fomentar los padres, y el apoyo a las pensiones y agencias de seguros de salud. La primera intervención fue a través del Proyecto de Recuperación de Emergencia (PRE), que incluyó el apoyo a un Fondo de Emergencia Social para proporcionar asistencia en efectivo para los hogares más pobres y apoyar a los huérfanos y lesionados de guerra. Las intervenciones siguientes, que sean diseñados en colaboración con el Ministerio de Bienestar Social.

2) Abordar las necesidades de educación post-conflicto: Educación fue severamente interrumpida por la guerra por la destrucción de las escuelas (alrededor del 70% fueron dañadas, destruidas, o requisadas para uso militar). En este contexto, el Programa de Reconstrucción de Educación de Emergencia incluido (a) la renovación o construcción de 96 escuelas primarias en toda la federación, (b) la provisión de libros y materiales a las escuelas, y (c) el fortalecimiento de la capacidad de implementación de educación en los niveles de la federación y los cantones. En marzo de 1997, hubo un progreso bueno de la implementación, con más del 90 por ciento de los fondos del Banco cometidos[109].

3) Las necesidades de salud post-conflicto: El estado de salud de la población se deterioró gravemente durante la guerra, con más de 200.000 heridos y más de 13.000 de estos sufriendo discapacidades físicas permanentes. Las necesidades en el sector de salud fueron definidas con la asistencia de la Organización de Salud Mundial y dirigidas mediante los proyectos de Servicios Hospitalarios Esenciales y Rehabilitación de Víctimas de Guerra.

4) Abordar las necesidades de generación de empleo post-conflicto: Otros proyectos han contribuido para el objetivo de la reconstrucción del capital humano, incluyendo proyectos de Desmovilización y Reintegración, Iniciativas Locales (microcrédito), y Obras Públicas y Empleo. Sin embargo, todos ellos centraron en proporcionar empleo productivo y dirigido a la población más afectada por la guerra. Fundaciones de Empleo y Formación se establecieron como agencias de paraguas para proporcionar financiamiento a las iniciativas locales en empleo y formación. El informe de abril 1997 señaló, por ejemplo, que había 597 préstamos desembolsados hasta el momento, con mayor atención a las mujeres y soldados desmovilizados. Alrededor del 38% de los préstamos fueron a las personas desplazadas. En general, algunos de los elementos de éxito en los proyectos centrados en empleo fueron el uso de proyectos piloto y conocimiento local sobre los grupos vulnerables.

5) Abordar temas de género post-conflicto: Sólo en Bosnia y Herzegovina el Banco ha hecho un esfuerzo operativo específico para atender las necesidades particulares de las mujeres. Por lo tanto, las mujeres se encuentran entre los beneficiarios de los Proyectos de Desmovilización y Reintegración de emergencia, el Proyecto de Recuperación de Emergencia, y el Proyecto de Rehabilitación de la Guerra. Como ya se mencionó las mujeres

[109] Los temas adicionales identificados incluyen entre otros la necesidad de mejorar las habilidades de los maestros, para reorientar los programas de educación para promover la reconciliación, y para ser más coherente con las necesidades de una economía de mercado moderno.

desplazadas fueron uno de los tres grupos objetivo de la fase piloto del Proyecto de Iniciativas Locales, que apoya programas de microcrédito.

- **El capital social:**

1) El progreso en la creación de instituciones: El primer año mostró un progreso buen en la creación de instituciones. En las instituciones formales, se prestó apoyo a más de diez nuevas instituciones de gobierno. El establecimiento de Unidades de Implementación de Proyectos (UIP) en todos los sectores principales, la contratación de personal local, y la provisión de capacitación contribuyeron al aumento significativo de la capacidad institucional.

2) Reconstrucción de la sociedad civil: Varias ONG y otros organismos están involucrados en proyectos de la sociedad civil. Por ejemplo, la Sociedad de Soros tiene un "Programa de Educación de la Sociedad Civil;" la UE y Agencia de Estados Unidos para el Desarrollo Internacional (AEUDI) tienen programas para la democracia (Banco Mundial, 1998; 2000).

3) Patrimonio cultural: El bombardeo del puente de Mostar en Bosnia demuestra el potencial de actos destinados a la herencia cultural para encender situaciones tensas. La Fundación Aga Khan para la Cultura ha llevado a cabo una serie de proyectos para la restauración del patrimonio cultural entre ellos el puente de Mostar (figura 7.39) (Calame, Pasic, 2009; World Bank, 1998; 2000; Charlesworth, 2006).

Figura 7.39. El puente viejo de Mostar antes y después de la reconstrucción
Fuente: Tratnjek, 2009; www.akdn.org.

7.2.1.4 Desminado, grupos desplazados y refugiados.

- **Desminado:**

- Proyecto del Banco para limpiar de minas terrestres: Sin embargo, el enfoque del Banco juntos con los donantes y las organizaciones especificas era para asistir las autoridades para procurar, lo antes posible, la experiencia necesaria para estudiar y limpiar los sitios de reconstrucción prioritarias más urgentes y para diseñar y apoyar los programas de formación para crear empleo local y aumentar la capacidad de remoción de minas locales. La preparación del proyecto se inició a finales de 1995. Se acumularon informaciones sobre la situación de las minas a través de encuestas de sitios de reconstrucción prioritaria y las obras de reconstrucción más urgentes se llevaron a cabo después de que estas áreas fueron limpiadas. Dos fundamentales para tener en cuenta son que el objetivo final de un programa de limpieza de minas es hacer que la tierra sea disponible para el uso y la recuperación de la actividad humana (no limpiar las minas, por sí mismo) y que la eliminación de minas es un proceso muy lento y puede tomar décadas y requiere recursos considerables.

- **Grupos de desplazadas y refugiados:**

- La reintegración y reasentamiento: El retorno de los refugiados a BiH, y los desplazados internos (PDI) a sus hogares, no ha ocurrido en la escala anticipada originalmente. En este contexto, las dificultades para el reasentamiento de los refugiados y PDI vienen en gran medida del hecho de que alrededor del 75 por ciento de los retornos serán a áreas de minorías, la falta de oportunidades de empleo y la seguridad que es la preocupación principal. Sin embargo, un retorno a gran escala para cualquier área podría precipitar una crisis de la vivienda a corto plazo porque los daños a las viviendas fueron graves, y se necesitarán muchos años para restablecer el nivel de stock de vivienda habitable que existía antes de la guerra. Además para muchos de los retornados, especialmente los que regresan a un área minoría, la ocupación y los derechos de propiedad son una preocupación inmediata que tomará algún tiempo para resolver. Por lo tanto, la reintegración comunitaria requiere una gran coordinación y supervisión (World Bank, 1998; 2000). En total, 1.000.473 personas, de un total de más de dos millones de las personas desplazadas habían regresado a sus lugares de origen a finales del mes de julio 2004, según las datos de ACNUR (Hasic, 2004).

- Proyectos del banco: Varios proyectos en este sentido, en particular el Proyecto de Desmovilización y Reintegración de Emergencia (proporcionando educación y reentrenamiento para incrementar la participación en el mercado laboral) y el Proyecto de Iniciativas Locales (promoción empleo a través de pequeños créditos), son, sin embargo, diseñado para ayudar a estos grupos afectados por la guerra (World Bank, 1998; 2000).

- **Lecciones de la experiencia de BiH post-conflicto:**

La intervención de la comunidad internacional desde el principio se ha centrado en una serie de campos: la reconstrucción de todos los sistemas de infraestructura, el retorno de los refugiados y PDI, el establecimiento del Estado de Derecho, el desarrollo social, la creación de capacidades, regeneración económica, la creación de una economía de mercado y un sector privado dinámico, la mitigación de la pobreza a través de medidas de desarrollo local, la asistencia humanitaria, etc. Sin embargo, lo que ha faltado es un marco estratégico que permitiría a un conjunto más integrado de respuestas, donde las cuestiones principales de la reconstrucción serían tratadas en paralelo. Hubo una falta de visión sistémica y la vinculación sectorial. Falta de equilibrio en la ayuda entre todos los sectores; por ejemplo, es interesante notar que el sector agricula que es el más importante ha recibido la ayuda más baja (figura 7.38 arriba). La lección principal de la experiencia actual del proceso de reconstrucción después de los conflictos en BiH es que los problemas de la reconstrucción económica, política, social y física están estrechamente vinculados. Uno no puede ocurrir sin el otro ni puede ocurrir uno después del otro y aún producen resultados viables. Llamando la atención sobre la necesidad de un enfoque estratégico en BiH en el camino de tener un enfoque multifacético a largo plazo en el tratamiento de la reconciliación étnica, la reconstrucción económica, los derechos de propiedad y la restauración política: sin embargo, todo al mismo tiempo, no como un número de esfuerzos separados.

Las preguntas reales para lograr la paz y la seguridad, así como un proceso posterior a la reconstrucción que se adherirá a las necesidades de la gente son bien definidas: ¿Cuáles son los objetivos? ¿Qué medios han sido elegidos para cumplir con esos objetivos? Son esos medios trabajando en absoluto? Y si no, ¿por qué no? ¿Hay mejores alternativas disponibles? Si es así, qué compensaciones se requieren? ¿Estamos dispuestos a hacer esas compensaciones? Hasic, (2004) pp.24. En conclusión, según Hasic, (2004) el involucramiento de la comunidad internacional en BiH no ha sido una de las historias de éxito. Se esperaba que la ONU emprendiera responsabilidades enormes y a menudo

conflictivas, sin la autorización adecuada, el personal, la financiación y otros recursos necesarios para llevar a cabo sus tareas. Operaba en un contexto de hostilidad étnica intensa, la falta de buen gobierno, estado de derecho ausente, el poder en manos de un grupo selecto y violaciones terribles de los derechos humanos. Los investigadores y críticos de dentro como de fuera de la organización de la ONU critican aspectos de sus operaciones y recomendan la reorganización. Donde acuerdan es que la ONU y sus organismos especializados como están actualmente, constituidos y financiados no están preparados para resolver las emergencias complejas puestas en su camino. Los tres temas más repetidos son:

(1) La coordinación inadecuada dentro de las Naciones Unidas y entre las Naciones Unidas y otras agencias para la ejecución y financiación; (2) la incapacidad para establecer procesos que vinculan la ayuda de emergencia a un desarrollo más sostenido incorporado en las capacidades e iniciativas locales; (3) la dificultad de diseñar e implementar programas integrales que combinan el establecimiento de la paz con medidas que fortalecen la reconstrucción económica, el buen gobierno, la rehabilitación social y los derechos humanos.

Sin embargo, se necesita mucho más que ayuda y dinero para establecer las bases de un proceso económico y político para reconstruir las economías y las sociedades después de un guerra como en BiH. En este caso no hubo impulso político y la implementación de programas financieros y las inyecciones de dinero parecían demasiado dominantes. La ayuda de los donantes y los préstamos fueron utilizados para el déficit presupuestario, las importaciones de alimentos y bienes, etc. de esta política a corto plazo. Otras lecciones se pueden extraer de esta experciencia. Los cuestiones reales en el logro de un esfuerzo de reconstrucción sostenible se deben cumplir con una visión bien definida de centrarse pragmáticamente en cada una de las necesidades de corto, mediano y largo plazo y las preferencias de todos los grupos en el conflicto de en una manera sólida que corresponde a las demandas de la comunidad. Esto puede ser muy relevante para los esfuerzos de reconstrucción futuros a saber, las de Irak y Siria (Hasic, 2004).

Parte IV. Análisis del impacto del conflicto en Siria en general y en Alepo en particular; la situación de los barrios informales antes y durante el conflicto (el caso de Alepo).

Capítulo VIII. Los barrios informales en Siria antes del conflicto (el caso de Alepo)

8.1 El desarrollo de la vivienda informal en Siria.

Siria es un país con mucha historia, situado al sur de Turquía, que limita con el mar Mediterráneo y Líbano al oeste, Jordania e Israel / Palestina al sur e Irak en el este. La capital, Damasco, está situada en el suroeste; es el centro político y cultural del país, Alepo es el centro demográfico y económico del país (figura 8.1) (Lababedi, 2008).

Figura 8.1. Mapa político de Siria
Fuente: http://vaniho.my03.com/2907/home/maps-of-syria

Las zonas urbanas empezaron a experimentar tasas de urbanización a la segunda mitad del siglo XX, cuando las tasas promedio de crecimiento urbano llegaron a casi 3% al año entre 1960 y 2010. Durante este periodo, el grado de urbanización aumentaron de un 35% en 1960 para hasta un 56,7% en 2010. Las ciudades sirias han tenido emigraciones intensivas consecutivas desde rural y otras zonas que experimentaron un crecimiento masivo de la

población urbana, además de que los conflictos regionales e internos de la región han causado tanto el desplazamiento interno y la afluencia de refugiados internacionales que contribuyen a la demanda de viviendas. Siria actualmente aloja 1,1 millones de refugiados, muchos de ellos procedentes de Irak y Palestina (Oficina Central de Estadística en Siria, 2008; Al-Dayiri, 2007; Al-Dbiyat, 1995).

Es cierto que el desarrollo informal en Siria ha sido una de las características emblemáticas del rápido crecimiento urbano en el país, puesto que más de 2,5 millones de personas en 2004 tuvieron acceso a las ciudades principales precisamente por medio de mecanismos informales. Sin embargo, no es menos cierto que aún falta conocer de manera más precisa la cuantificación de la vivienda informal en Siria, puesto que la información y los datos obtenidos a todos los niveles, tienden a ser fragmentarios, imprecisos y muchos de ellos cuestionables y no dan la realidad[110].

En Siria todavía no han desarrollado estrategias nacionales de vivienda, como se desprende de sus respuestas limitadas y sin coordinación con la expansión de la vivienda informal. Entre los años 1994-2010 las viviendas informales duplicaron más de dos veces con un porcentaje de 220%, Hoy en día, hay aproximadamente 147 asentamientos informales dentro y fuera de las límites de las ciudades, el 38% de población total de Siria viven en áreas informales (casi 8 millones de personas), incluyendo un estimado de 71% de los residentes en Hasaky, el 60% de los residentes en Damasco, el 49% de los residentes en Rakka y el 50% en Alepo.

Mientras que el plan Quinquenal Siria 2006-2010 estima una escasez de 687.000 viviendas. Según del profesor de economía en la universidad de Damasco Ruslan Khaddour hay 1,2 millones de viviendas informales, necesitan 24 billones para afrontar este fenómeno, Siria necesita 180 mil viviendas baratas de interés social cada año para hacer frente al problema de vivienda informal, la problemática no es la escazas de viviendas, más que los altos precios de viviendas porque hay casi 500 mil viviendas libres y caras en Siria.

El mercado de vivienda formal se ha centrado en gran parte en la construcción de viviendas para familias de ingresos más altos y medios altos, los emigrados en extranjero e inversionistas de segundas viviendas. Damasco, clasificado como el octavo mercado inmobiliario residencial más cara del mundo en el 2009 con los precios de venta de los pisos que oscilan entre 20.000$ y 100.000$ por metro cuadrado, en comparación con la media de la renta anual per cápita de 2.450$. En Damasco el 44% de la población urbana total se concentran en una superficie de 8% de la superficie total de la ciudad.

Sin embargo, la construcción de viviendas económicas por parte del sector privado se enfrenta a dos grandes retos: a) disponibilidad de tierras con servicios asequible, y b) el acceso a la financiación de la vivienda por los desarrolladores y compradores de vivienda. Y en toda la región árabe, los grupos de ingresos más pobres generalmente gastan un 30 a 40 o incluso 50% de sus ingresos mensuales en vivienda. Teniendo en cuenta la escalada del precio de la vivienda y de la tierra, una familia de ingreso medio debe ahorrar durante nueve años antes de que pueda permitirse comprar una casa modesta en una principal ciudad.

[110] Entrevista del investigador con el arquitecto y topógrafo Nagdat Shefe, Ayuntamiento de Alepo 15-11-2011.

La urbanización no planificada en Siria incluye subdivisiones no autorizadas, los bienes no registrados, y la construcción en áreas peligrosa ambientalmente (figura 8.2). Por consiguiente, sus habitantes se enfrentan a retos sociales. Por lo general poseen los cuatro componentes básicos de una vivienda adecuada como he explicado antes. (Syria Now, 2012; UN-Habitat, 2012). *"Uno de los desafíos que enfrentan los residentes de los asentamientos informales es la incapacidad para utilizar sus propiedades no registradas como garantía financiera. La falta de información catastral también plantea problemas a los gobiernos locales que no pueden cobrar impuestos a la propiedad más allá de los impuestos percibidos por el sector formal, limitando los recursos disponibles para cubrir tanto los gastos de funcionamiento y mejoras de la comunidad" (UN-Habitat, 2012, pp53).*

Figura 8.2. Las viviendas informales alcanzan la montaña de Qassioun en la ciudad de Damasco en una situación muy peligrosa
Fuente: http://www.jpnews-sy.com/ar/news.php?id=12242, http://syrianow.sy/index.php?d=40&id=50947

- **El caso de Alepo:**

El investigador del fenómeno de la informalidad en Siria necesarita tomar la ciudad de Alepo como un ejemplo clave para Identificar y arrojar luz a este problema, teniendo en cuenta que la ciudad sufre expansión como cáncer de la construcción informal. Alepo es una de las ciudades más grandes de Siria tiene 2,4 millones de habitantes, en 2010, el 50% se concentra en barrios informales. Las dos principales ciudades, Damasco y Alepo, representan casi el 37% de la población urbana y el 20% de la población total en 2010 (Oficina Central de Estadística en Siria, 2012; (The Municipality of Aleppo and (GTZ), 2009).

La historia de este problema que vuelvo a las sistemas legales disfuncionales preparados por el ayuntamiento de Alepo en los años cincuenta del siglo pasado y su pasotismo para controlar los inicios de la construcción informal en el sur, este, oeste y noreste. Con el tiempo las áreas informales ocuparon las tierras de los huertos y viñedos y otras tierras asignados para los usos públicos en las afueras de la ciudad (Martene, 1997). Entre los años 1990-2004 las viviendas informales aumentaron 92% y el fenómeno continuo hasta hoy. Los barrios que vamos a estudiar en la ciudad de Alepo son 22 asentamientos informales que ocupan más de

40% de la zona urbana del nuevo plan de la ciudad de 2004 (su superficie total es 42.000 hectáreas) (Hamoud, 2008).

El Plan Quinquenal en Siria 2006-2010 propuso nuevas iniciativas de planificación para equilibrar el desarrollo y la gestión del crecimiento urbano. Una estrategia regional integral está desarrollado como parte de la Modernización de la Administración Municipal (MAM), financiado por la Unión Europea. MAM está abogando por un crecimiento más equilibrado entre el oeste y el este y zonas urbanas y rurales. Se destaca el desarrollo transfronterizo, las inversiones en los corredores y la jerarquía urbana de los centros regionales. Como parte del proceso Alepo ha iniciado una estrategia de desarrollo urbano para disminuir la presión en la zona central por la creación de cinco auto-suficientes y asequibles sub-centros. El impacto de la violencia en 2011/12 en Siria en general y Alepo en particular, no se pudo evaluar en el momento de redactar el presente documento (Aleppo City development strategy, 2010; UN-Habitat, 2012).

Durante solo el primer año del conflicto civil desde marzo 2011 se ha construido entre 500-600 viviendas sin licencias de construcción, la mayoría de la violaciones está en los barrios informales (Syria Now, 2012). Sin embargo el problema que se ha derivado del conflicto armado dentro de Siria en general y Alepo en particular ha sido la destrucción de la vivienda, degradación-transformación de los barrios residenciales y los ejemplos de Líbano 1975-1990 y 2006 e Irak en 2003 donde las guerras destruyeron los barrios residenciales regulares e irregulares y las infraestructuras básicas, son claros.

La respuesta que se da sobre la informalidad en Siria, básicamente, son una o varias características, son las siguientes:

- La propiedad de la tierra está en disputa y/o no está registrado legalmente.
- El asentamiento no está regulado dentro de las regulaciones del plan maestro de zonificación de los usos del suelo.
- Las normas de planificación (densidades residenciales, espacios abiertos y carreteras anchas), servicios (salud, educación y equipamientos) no se cumplen.
- Las viviendas ilegales construidas en contra de las normas y reglamentos de construcción (el diseño estructural, la altura del edificio, la ventilación, luz del día, etc.).

8.2 Las razones de la aparición y consolidación de los barrios informales en Siria.

Podemos resumir las causas:

8.2.1 Conflictos políticos regionales:

Los conflictos políticos en los países árabes cercanos a Siria (Guerra de Irak 2003, de Líbano en 1982 y 2006, ocupación Israel a Palestina en 1948 y Golan en Siria en 1967) resultó la afluencia de refugiados árabes y Sirios (casi 2 millones de inmigrantes) establecieron campos

informales a las afueras de las principales ciudades sirias (por ejemplo Campo de Yarmouk, Palestina en Damasco y Neirab, Handarat en Alepo etc.). En segundo lugar el desarrollo informal en Siria ha resultado también de la Clientelismo político: Por medio de la inestabilidad política y la dictadura estricta durante cincuenta años en determinar la primacía urbana y el sector privado no se utiliza nunca, o en prueba, además de que muchos políticos y funcionarios públicos se han beneficiado del clientelismo y la corrupción[111].

Según la conferencia Económica Mundial en 2007 los factores más problemáticos para hacer negocios en Siria, son la burocracia ineficiente gubernamental que ocupa el tercer lugar y la corrupción la primera.

Mientras que el reclamo al gobierno a cambiar sus formas, muchos hombres de negocios de Siria, promotores inmobiliarios y otros inversionistas no están convencidos. Un promotor privado que describe un acontecimiento poco frecuente reciente: "*Después de comprar una tierra en el centro de la ciudad de Damasco para la construcción de un centro comercial moderno, que estaba negociando la licencia de obras, me dijeron que un ministro quiere hablar conmigo, En la reunión tenía tres guardaespaldas armados; Él pidió una participación del 50% de mi negocio, con su ayuda me dijo que podría tener cualquier licencia de obras que yo quiera ... me negué y vendió el sitio a otra persona. Ellos [los políticos] son todos mafiosos, no se puede confiar en ellos"* (Lababedi, 2008, pp.57; Al Barot y otros, 2007).

Según el Viceministro interior de Economía Dr. Ghassan Habash El abuso de utilizar el poder por algunos políticos, como se ha descrito arriba, no se ha inspirado en la fe para los potenciales empresarios privados. Sin embargo, la lucha contra la corrupción es uno de los objetivos principales del gobierno. *"Somos conscientes de este problema, y estamos buscando las estrategias para combatirlo"* (Lababedi, 2008, pp.57). Sin embargo la crisis política actual y de confrontación internar está suponiendo la destrucción y/o depauperación de muchos barrios, que en un futuro próximos se van a convertir en barrios informales, como explico más tarde.

8.2.2 Planificación no realista:

Después de la independencia en 1946, Siria se desarrolló rápidamente, con una población notablemente pasando de 423.000 en 1955 a 9 millones en 1981, 18 millones en 2004, y 21,6 millones en 2012. (Oficina Central de Estadística, 2012). Esto se debió a dos causas principales: en primer lugar, la inmigración rural-urbana de todo el país y en segundo lugar, la afluencia de refugiados Árabes. De acuerdo con estadísticas del Banco Mundial, la tasa de crecimiento de la población de Siria es más alta que en el resto del mundo (3% anual).

Según el arquitecto Nagdat Shefe el planeamiento urbanístico no realista en las ciudades principales de Siria y las leyes poco estrictas han reforzado los procesos informales ya que el

[111] En 2007, Siria está en el nivel 138 de 179 en el Índice de Transparencia Internacional. Tiene la tasa más alta de corrupción en la región MENA, excluyendo a Irak (Lababedi, 2008).

gobierno no tomó ninguna medida para hacer frente el movimiento migratorio, la ausencia de inversiones públicas sistemáticas y de provisión de servicios en las zonas donde vive la mayoría de los pobres inmigrantes urbanos. Consecuentemente, esta falta de suelo con servicios públicos ha provocado la creación de más informalidad.

Unas críticas recurrentes al planeamiento territorial de Siria *son "los altos aranceles, los altos costos del comercio interno y los bajos niveles de comercio internacional aumentan el grado de concentración urbana y la inestabilidad política y la dictadura de determinar la primacía urbana - todos los factores de aplicar fuerza en Siria" (*Lababedi, 2008, pp.45) Además de que la aprobación de regulaciones de planeamiento urbanístico de carácter elitista basadas en estándares técnicos poco realistas, no tienen en cuenta las realidades socioeconómicas que determinan las condiciones de acceso al suelo y a las viviendas.

Con pocas excepciones, el gobierno del Baath no estableció un sistema de vivienda integral de interés social. Como resultado, los inmigrantes pobres han tenido que crear sus propias casas de manera informal-que queda "invisible" para las estadísticas oficiales y la prestación de estas estadísticas oficiales fiables. Por lo tanto el crecimiento de los 'barrios ilegales o informales' continuó y las ciudades de Siria siguen creciendo, consumen las tierras de agrícola hasta hoy (Lababedi, 2008; Al Barot y otros, 2007).

8.2.3 Economía estancada:

La economía de Siria, que es predominantemente controlada por el Estado, se ha caracterizado por el Fondo Monetario Internacional (FMI) como una "economía estancada". Esta caracterización refleja el fracaso del gobierno en la aplicación de amplias reformas económicas para sacar al país en la dirección del mercado mundial. Sin embargo hay tres fuentes de ingresos que Siria cuenta anualmente son: la producción de petróleo, los impuestos de los servicios públicos y las empresas industriales de propiedad estatal, que son ampliamente politizados, ineficaces en gran medida (Raphaeli, 2007).

En 2005, Al-Utri el Primer Ministro de Siria atribuyó el crecimiento anémico de la económica de Siria a cinco factores principales: el aumento de las presiones del crecimiento de la población, dependencia de las exportaciones de petróleo y la disminución de las reservas de petróleo, los niveles bajos de inversión extranjera y nacional, el aumento del desempleo, y los salarios y los incentivos bajos al nivel del trabajo. Estos factores han afectado directamente a la población urbana y el desarrollo sostenible en Siria, la extensión de la informidad a gran escala y la destrucción del equilibrio ecológico del medio ambiente (Lababedi, 2008). Según Dr. Nabil Sukkar, uno de los principales economistas de Siria y un economista del Banco Mundial anterior, los tomadores de decisiones en Siria tienen "*miedo a dar el paso." La introducción de Siria en la economía mundial significa que la pequeña élite gobernante "podría aflojar su control sobre el poder y poner sus privilegios en peligro"* (Raphaeli, 2007, pp.34).

En la actualidad en 50 años de gobierno del Partido Baath, la economía de Siria se ha quedado en una economía socialista de comandos anticuados e ineficientes y fuertemente regulados, presididos por un régimen cuasi-totalitario, se caracteriza por la represión política y la

corrupción a gran escala en los niveles más altos del gobierno (Raphaeli, 2007). Después de asumir el poder en julio de 2000, el presidente Bashar al-Asad prometió introducir reformas económicas, tales como la liberalización de la economía, la apertura del mercado a las inversiones extranjeras y autorizar a bancos extranjeros para operar en Siria. Estas reformas serán seguidas por otras políticas. El argumento detrás de esta reforma escalonada fue que un segmento importante de la población es pobre o vive por debajo de la línea de la pobreza y no necesariamente apreciaría las reformas políticas que no fueran acompañadas por medidas económicas para sacarlos de la pobreza.

Sin embargo los intentos de reforma han quedado limitados por los intereses compensatorios internos de un grupo pequeño de oligarcas y un compromiso con una forma socialista centralizada de gerencia económica. Bajo el peso de sus propias prácticas represivas, el régimen Sirio se ha vuelto inconsistente, congelado en el tiempo, e incapaz de cambiar, (Raphaeli, 2007) y la consecuencia de esto el 39% de la población activa en Siria está en desempleo, (Oficina Central de Estadística, 2012) los barrios informales siguen extendido y los conflictos políticos han empezado para cambiar esta situación.

8.2.4 Problemas de gestión urbana:

Los asentamientos informales en Siria son consecuencia del carácter excluyente del marco normativo referente al desarrollo del suelo, como de la naturaleza burocrática de los sistemas de gestión urbanística y de suelos, que son arbitrarios y no incluyen una verdadera participación popular de la comunidad Siria.

El problema es que la obtención de una licencia de subdivisión de suelo o construcción de una vivienda y registro de suelos tarda mucho tiempo (en algunas situaciones de 2 a 5 años). Por eso el costo y el tiempo necesarios se convierten en un proceso que desanima a la gente que desearía obtener la seguridad legal de la tenencia. A pesar de ello, en los sistemas legales de Siria el registro es el único factor que reconoce la legalidad de una propiedad. Pero en el mismo tiempo, de acuerdo a un *"fallo regulatorio", "los Sirios tienen el derecho a conservar su casa si ha sido construido con un techo concreto. Como consecuencia de ello, Siria tiene un sector informal de la construcción rápida y eficiente, con casas construidas en cuatro días"* (Lababedi, 2008, pp.53).

El alto índice de bienes raíces y la evolución de la construcción están asociados con la rápida urbanización de las ciudades principales de Siria desde los años 60 del siglo pasado, donde la especulación del suelo ha dominado a la escena económica desde 1960 hasta la actualidad. Tratar la tierra urbana y construir de ganancia especulativa rápida se ha convertido una actividad económica importante (Lababedi, 2008).

Dr. Ghassan Habash, está de acuerdo que la situación ha dejado mucho tiempo sin tratar: *"Estamos buscando las causas de estos movimientos migratorios, había y todavía hay, falta de inversión y los incentivos para invertir en las zonas rurales ... Tal como el alto crecimiento de la población urbana es un problema en muchas escalas, incluyendo la contaminación y hacinamiento en los asentamientos ilegales ... Nuestra estrategia es reducir el crecimiento*

de la población urbana mediante la creación y atracción de inversiones fuera de las ciudades principales" (Lababedi, 2008, pp.53).

Por eso la ley nº 57/2004 aprobó cinco ciudades industriales situadas en las afueras de las principales ciudades, tres de las cuales están casi completas, Aseaa en Homs, Sheikh Najjar en Alepo y Adraa en el campo de Damasco. Dier-Ez-Zor y Deraa están todavía en el plan y en proceso de construcción. Cada "ciudad industrial" será autosuficiente con las parcelas listas para construir una amplia gama de industrias, las parcelas también se pondrán a disponible para edificios de oficinas de gestión, viviendas para los trabajadores con centros comerciales, supermercados, restaurantes, hoteles, bancos y hospitales para servir las zonas residenciales, que han sido planeadas con parques públicos, zonas verdes y campos deportivos (por ejemplo la ciudad industrial Aseaa en Homs está prevista para atender 350.000 persona) (Agencia de Inversiones Siria, 2012). Sin embargo es una estrategia muy importante para el desarrollo urbano sostenible e integral para generar oportunidades de empleo necesarias en una serie de sectores, re-distribución de la población en todo el país, reducir la alta población urbana en las ciudades y ayudar a hacer frente a la migración desde las ciudades pequeñas y rurales a las ciudades grandes y la extensión de la vivienda informal.

8.2.5 Escasez de viviendas de interés social:

El desarrollo informal en Siria también se ve afectado por el alcance de las políticas de vivienda gubernamentales, sin embargo las condiciones inadecuadas de los proyectos de vivienda viene a agravarse la insuficiente construcción de viviendas sociales. Además, el 30% de la población Siria vive abajo de la línea nacional de pobreza y ha quedado excluida del acceso a muchos programas de viviendas públicas a causa de que la mayoría de los programas de vivienda ofrecen una vivienda cara y la exigencia de muchas instituciones crediticias, de credenciales para conceder hipotecas.

El ejemplo claro que podemos tomar en este contexto es: El gobierno aprobó un programa de vivienda social para construir 65.000 viviendas nuevas distribuidas en las provincias del país, (Al-Dayiri, 2007) aunque el ingeniero civil en Damasco Ayoub Agha se muestra escéptico que esta idea funcione en Siria *"Un plan similar se ha intentado antes, cuando pisos baratos fueron construidos para la población de bajos ingresos, y fueron puestos a disposición una vez, todo tipo de personas hacían cola para ser registrados por el número limitado de viviendas ... y se produjo luego la negociación de los títulos. Al final, los pisos fueron demasiado caros, y por supuesto, los pobres no se beneficiaron en absoluto"* (Lababedi, 2008, pp.54-55).

Además de que los principales sectores públicos y cooperativos de vivienda se dirigieron a construir viviendas a los ricos y olvidaron su trabajo fundamental a establecer viviendas a los pobres y las actividades de construcción ilegales del sector privado ha aumentado el tamaño de la vivienda informal (Al-Dayiri, 2007; Musa, 2010). Además de los efectos del mercados formales: La distribución espacial desigual de las infraestructuras y los servicios urbanos por parte de las autoridades públicas, combinada con el proceso general de obtención de suelos y viviendas a través del mercado formal se caracteriza por alcanzar unos precios elevados en relación con los ingresos, precios altos que a su vez provocan efectos en los emprendimientos

informales, si sabemos que el precio promedio de un piso en un barrio regular es 100.000$, 140.000$ en un barrio nuevo o suburbano y compartimos estos precios con la renta promedio anual de cada persona 3000$ comprendemos que la persona siria necesita más de 25 años para comprar una vivienda en un barrio nuevo o regular.

En la actualidad en el marco del fracaso del sector público a establecer viviendas de interés social, tradicionalmente, los emprendedores privados no se han preocupado de satisfacer las necesidades de los pobres urbanos en las ciudades Sirias, además del alto precio de las tierras, materiales de construcción y el desequilibrio en el mercado de vivienda entre las ofertas y demandas, los cuales han dado más oportunidades al desarrollo informal de los suelos. Aun así, en muchos desarrollos inmobiliarios informales los precios del suelo, las propiedades y los alquileres son elevados (el precio promedio de una vivienda informal es 20.000$) y los servicios públicos, como el abastecimiento de agua, electricidad son caros. Los procesos de desarrollo informal frecuentemente suponen operaciones altamente rentables en el mercado informal (Hamoud, 2008).

8.2.6 Disfuncionalidad del sistema legal:

El problema de la informalidad está reforzada por la naturaleza obsoleta y contradictoria del sistema legal en el país, la falta de cumplimiento de las leyes vigentes y la tolerancia a la violación de leyes se deben, en parte, al clientelismo y la corrupción en el sistema legal y en otra parte a la falta de información legal del público, al acceso limitado a la resolución extrajudicial de los problemas judiciales, los prolongados procedimientos para la obtención de licencias, la desigualad entre los grupos sociales donde los pobres carecen de los recursos legales y financieros necesarios para defenderse a sí mismos y preservar su derecho al suelo, todos estos factores contribuyen al desarrollo inmobiliario informal en las ciudades de Siria (Al-Dayiri, 2007; Youssef, 2011).

El gobierno ha renovado los centros históricos de algunas ciudades como Alepo y Damasco, los esfuerzos de regeneración se centraron en los restaurantes, hoteles y muchas casas antiguas han sido transformados a grandes restaurantes a traer del regreso de la élite urbana. Algunos centros antiguos ha tenido crecimiento negativo de población y los habitantes se trasladaron a las afueras de las ciudades, donde les compraron tierras baratas, a menudo sin permisos de propiedad y se quedaron con los residentes de los barrios informales en bajas condiciones de vida (Lababedi, 2008).

En Damasco por ejemplo la ley 60/1979 contribuyó a la expansión de los asentamientos informales en la ciudad. La ley establecía que todas las tierras alrededor de la ciudad están sujetos a la apropiación del Estado, sin embargo los dueños de estas tierras las vendieron rápidamente a los comerciantes, con el fin de evadir los bajos precios que se pagan por el Estado por la apropiación. Esto ha aumentado el porcentaje de la vivienda informal, donde las personas que no pudieron comprar viviendas caras dentro de los límites de la ciudad compraron otras más baratas pero informales en las afueras de la ciudad (Syria Now, 2012).

8.3 El modelo de acceso a los suelos y viviendas informales:

Modelo de acceso de la población a la vivienda informal comprende muchas dimensiones y variantes en las ciudades de Siria, tales como:

8.3.1 La ocupación ilegal de suelos públicos y privados no urbanizables:

El impacto más molesto ha sido en los suelos públicos y municipales destinados al uso público, tales como parques o la construcción de edificios de servicios y de infraestructuras o el desarrollo industrial. Este proceso en general ha sido llevado a cabo por los agentes de tierras informales (que subdividen la tierra en pequeñas parcelas y luego la venden a las familias posibles, además las familias ocupan la tierra individualmente). Esta consolidación física empezó durante los años sesenta y ochenta del siglo pasado.

8.3.2 La subdivisión sin licencia de tierra (agrícola) periurbana y venderlas:

Este proceso cuenta para la mayoría de los asentamientos informales en Siria. Donde los propietarios de las tierras las dividen en parcelas, y luego las venden a las familias o más a menudo, se venden en su totalidad o en grandes parcelas a los desarrolladores para subdividir éstas y venderlas. Aunque este proceso continúa hoy en día, que fue estimulado por el proceso de espera de la Ley nº 60 /1979 que se creó para controlar la subdivisión del suelo urbano. En previsión de esta ley, muchos propietarios de tierras subdividieron y vendieron sus tierras precipitadamente mientras las cosas iban bien. Al igual que la categoría anterior, el proceso de subdivisión de la tierra tiene por lo general asegura diseños de rejilla regulares en muchas veces, con anchas mínimas de carretera y prácticamente no hay espacios de recreación públicos o sitios para las instalaciones de servicios, como escuelas, clínicas, etc.

8.3.3 La densificación de los asentamientos existentes mediante la subdivisión de las propiedades y la adición de nuevos pisos en los edificios:

La densificación de los asentamientos informales por los que no pueden acceder a nuevas tierras ha llevado a las tasas de ocupación y el aumento de los niveles poco saludables de hacinamiento. También ha llevado tanto a la "horizontal" la división de las parcelas pequeñas con el fin de construir otra vivienda, y la "vertical" añadir más plantas en los edificios (hasta la sexta planta) que estaban destinados inicialmente a no llegar a más de dos plantas. Aunque en muchos asentamientos las parcelas se han dividido y los pisos superiores se han añadido para el uso familiar (es decir, los hijos casados), pero en la actualidad muchas veces las subdivisiones son para ofrecer un alojamiento en alquiler o venta con el fin de complementar los ingresos y para satisfacer la demanda de vivienda, hasta un 40-50% de los hogares de algunos asentamientos informales en Siria están en alquiler, que pagan los inquilinos (The Municipality of Aleppo and (GTZ), 2009).

Por lo tanto Inicialmente, los servicios públicos, como la pavimentación, el alumbrado de calles, el agua y el alcantarillado son inexistentes. Pero desde 1982 el gobierno de Al Bath tomó la decisión de suministro de servicios públicos en los asentamientos informales, con el paso del tiempo la construcción las estimuló y las edificaciones se expanden, dando lugar a

comunidades con una cantidad significativa de edificios de dos o más pisos, calles pavimentadas, aceras y centros comerciales (Al-Dayiri, 2007).

8.4 Tipologías de los barrios informales en Siria

8.4.1 Morfológicas

Hoy en día, las viviendas de los asentamientos ilegales representan una de cada tres viviendas en las ciudades Sirias y son el problema más importante en Siria. Es tan extenso, más del 30% de los habitantes de las ciudades viven allí, y han estado viviendo allí durante casi 50 años, el gobierno ha permitido que esta situación continúe mucho tiempo. Un estudio de la Oficina Central de Estadística en Siria[112] (2008) sobre las características principales de la vivienda informal en las ciudades sirias identificó que el porcentaje de viviendas que son planas en edificios[113] es del 27,7% del total de las viviendas, lo que significa que hay edificios que tienen más de un piso y el porcentaje de viviendas que son casas tradicionales[114] es del 34,4%, mientras que el porcentaje de viviendas públicas[115] llegan al 37,9% del total. En relación con los materiales de construcción de viviendas: el estudio se demostró que no había vivienda hecha de hormigón armado, el 25,3% de las viviendas están hechas de bloques de ladrillo sin pilares, 50% hechas de bloques de ladrillo con pilares y 24,7% de piedra (Oficina Central de Estadística en Siria, 2008).

Sin embargo el nivel de vida promedio de los inmigrantes en estos asentamientos es "*mucho mejor que la de los pobres urbanos en otras ciudades del tercer mundo "* (Lababedi, 2008, pp.51), donde la población de estos barrios residen en general, en pequeñas viviendas de bloques de ladrillo pero son limpias, estas casas disponen de varios electrodomésticos, incluyendo refrigeradores, reproductores de CD, televisores y antenas parabólicas (figura 8.3). Como Naito (1989), citado en Lababedi, (2008, pp.51) explica, "*lo cierto es que a menudo descuidar la adquisición de títulos de propiedad de la tierra y la vivienda por lo que se pueden clasificar como asentamientos espontáneos o ilegales"* pero ciertamente no son barrios de chabolas como los barrios de chabolas en otros países en el mundo Árabe como en Marruecos, África subsahariana y otros lugares (Brasil, México, etc).

[112] http://www.cbssyr.org/index-EN.htm

[113] Planta o Piso en edificio: Es una parte de un edificio que consiste en una o más habitaciones con instalaciones especiales y cerradas por puerta externa, este piso es definitivamente una parte del edificio que incluye dos residencias por lo menos.

[114] Casa tradicional: Consiste en habitaciones sucesivas o adyacentes e instalaciones principalmente puntuadas por patio, que es una parte de la vivienda y que a veces rodeada por una valla exterior, también puede consistir en más de un piso.

[115] La vivienda pública: Consiste en una o más habitaciones con las instalaciones, a veces interrumpidas por un patio y está dentro de las comunidades residenciales adyacentes que sin duda tienen una planta sola (Oficina Central de Estadística en Siria, 2008).

Figura 8.3. Asentamientos de Nahr al-Aish en Damasco arriba y Campo de Handerat e Alepo
Fuente: Lababedi, 2008; el investigador.

Está claro que estos asentamientos se han convertido en autosuficientes con sus propios puntos de venta básicas, carnicerías, tiendas de abarrotes, lavanderías, etc, además los asentamientos ofrecen una gama de servicios a las ciudades en sus conjuntos, tales como médicos, talleres de mecánica, ferreterías y tiendas de reparación eléctrica, etc, ninguno de los cuales aparecen en la economía formal (Figura 8.4) (Lababedi, 2008).

Figura 8.4. Asentamientos informales en Alepo con locales de varios servicios
Fuente: El investigador.

Sí bien estos barrios se encuentran en un situación promedia mejor que otros barrios informales en algunos países del tercer mundo, pero esto no significa que estos asentamientos no están sufriendo la pobreza, hacinamiento, el saneamiento inadecuado y las malas condiciones de vivienda y necesita regularización de algunas viviendas, los servicios básicos e infraestructuras (Al Barrot y otros, 2007) Especialmente con la lucha política que se intensifica en las ciudades más grandes en siria llevando cambios graves en la morfología de estos barrios informales en destruir algunos barrios y empeorar la situación de otros.

8.4.2 Tipologías

Hasta ahora, hay cuatro tipos de asentamientos informales claramente identificables en el urbano en Siria, se diferencian en la seguridad, la densidad de población y los ingresos de población.

a) Asentamientos ilegales de los grupos con altos ingresos:

Los procesos informales para obtener el acceso al suelo han provisto de viviendas a una gran cantidad de pobres urbanos en Siria. No obstante, los residentes de algunos asentamientos informales representan una amplia gama de categorías socioeconómicas, donde muchos de sus residentes se consideran de clase media y alta que en muchas veces. En este tipo los residentes tenían dos formas de construcción ilegal: la primera fue que los dueños de tierras agrícolas alrededor de las ciudades construyeron sus viviendas. Sin embargo ellos tienen los títulos legales, pero no tienen licencia de construcción debido a la prohibida construcción en tierras agrícolas y la segunda los residentes ocuparon los suelos públicos, comunales y privados y no tienen títulos legales formales (C2, 2009).

El problema de este tipo de asentamientos que estos asentamientos no están regulados dentro de las regulaciones de los planes maestros de zonificación de los usos del suelo en las ciudades, porque la viviendas ocupan las tierras asignadas para usos cultivos, establecer servicios públicos tales como parques, zonas verdes, zonas industriales y edificios públicos. Sin embargo las diferencias claves entre este tipo de asentamientos y los otros tres tipos podemos observarlas en la (figura 8.5) abajo que las viviendas en estos asentamientos son seguras, bien planificadas y sus normas de planificación tanto carreteras anchas y servicios básicos se cumplen en muchas veces. Los servicios se pueden suministrar en dos maneras una de ellas el suministro público de los servicios y la otra los residentes suministran los servicios individualmente.

Figura 8.5. Asentamientos ilegales de los grupos de altos ingresos
Fuente: Project of Integrated Urban Development in the City of Aleppo C2, 2009.

b) Asentamientos ilegales seguros, de densidad media y baja de los grupos de bajos ingresos:

Este proceso cuenta para la parte importante de los asentamientos informales en Siria, normalmente son establecidos por emprendedores ilegales que subdividen las tierras y

venderlas o nuevos residentes que ocupan suelos públicos, comunales o privados. En este tipo de asentamientos la vivienda es segura porque las materiales de construcción son de piedra y las viviendas son casas tradicionales y viviendas públicas con densidad media y baja. En la actualidad son barrios semi-rurales en la afueras de las ciudades, que se incluyen en los nuevos planes de las ciudades. Los residentes son pobres que sufren de falta de servicios públicos, discriminación por parte del resto de las ciudades, peligros ambientales y de salud y tenencia precaria (figura 8.6) (C2, 2009).

Figura 8.6. Asentamientos ilegales seguros, de densidad media y baja de los grupos bajos ingresos
Fuente: El investigador.

c) Asentamientos ilegales inseguros o peligrosos, de alta densidad de los grupos de bajos ingresos:

Los asentamientos de este tipo representan también una parte importante de los asentamientos informales en Siria y comparten ocupación con los restos de los asentamientos en la ocupación de los suelos públicos y privados, pero el impacto más importante ha sido en los suelos públicos y municipales destinados al uso público, tales como parques o la construcción de edificios de servicios y de infraestructuras o el desarrollo industrial de personas con bajos ingresos, además de la densificación de los asentamientos existentes mediante la subdivisión de las propiedades y la adición de altura en plantas en los edificios. La vivienda es insegura y de densidad alta y muy alta, los materiales de construcción son en muchos edificios bloques de ladrillo. Normalmente este tipo carece de servicios públicos esenciales y otros problemas como explicamos en el segundo tipo (figura 8.7) (C2, 2009).

Figura 8.7. Asentamientos ilegales inseguros o peligrosos, de alta densidad de grupo bajo ingresos
Fuente: El investigador.

d) Asentamientos ilegales entremezclados en sus conceptos de seguridad (seguro e inseguro o peligroso) y en sus densidades (media y alta):

Sin embargo los asentamientos de este tipo comparten con el tipo anterior en la forma de ocupación de suelos y la extensión de las viviendas que mezclas en sus conceptos densidades (media y alta) y de seguridad (seguro en las viviendas tipo casas y de materiales de construcción de piedra e inseguro o peligroso en las viviendas tipo edificas de 4 y 6 pisos con materiales de construcción de bloques de ladrillo). Sin embargo este tipo de asentamientos como los demás tipos carece de pobreza y servicios públicos esenciales y otros problemas como explicamos antes (figura 8.8) (C2, 2009).

Figura 8.8. Asentamientos ilegales mezclas en sus conceptos de seguridad (seguro e inseguro o peligroso) y en sus densidades (media y alta)
Fuente: El investigator.

8.5 Dimensión del fenómeno espacial y socioeconómico: (Tablas 8.1 en el Anexo).

Según los estudios de la Organización general de la vivienda para los asuntos de planificación y los estudios de vivienda en 2007 y las estadísticas del Censo 2004 que incluyeron 127 asentamientos informales (casi el 90% de los asentamientos informales en las ciudades de Siria y el 85% del total del país). Además de otras estadísticas de la ONU hábitat de la vivienda informal en algunas ciudades Sirias en 2012. Sin embargo las ciudades de Quneitra en Golan e Idlib no fueron incluidas en estos estudios porque había falta en las estadísticas del tema de la vivienda informal, además de los asentamientos informales en las zonas rurales y los asentamientos informales pequeños en los centros de las ciudades.

Y con los estudios de la Oficina central de estadística en Siria en 2008 de las características principales de los barrios informales podemos presentar una explicación extensa de las características socioeconómicas y culturales, urbanas y económicas de los asentamientos informales en Siria en los siguientes cuadros de indicadores comparando los datos de los barrios informales y de las ciudades en algunas veces y en las provincias en otras. Por otra parte Gamal Al Barot en el primer informe nacional (el proyecto de Siria 2025) está seguro que las estadísticas del sector informal no están disponibles muchas veces y dependen de las perspectivas y estimaciones (Al Barot y otros, 2007).

Esta situación estaba prevista antes de los conflictos armados de 2011. Si no se aborda una reconstrucción de los barrios afectados por los combates actuales una vez terminadas las confrontaciones, las características socioeconómicas y urbanas de barrios informales pueden ser mucho más graves, afectando a más del 75% de la ciudad de Alepo. Esto supondría graves problemas para el desarrollo sostenible de la ciudad como explicamos detalladamente en la parte anterior.

8.5.1 Características demográficas y sociales:

Sin embargo los asentamientos informales en Siria son recientes y crecieron en los años cincuenta y sesenta del siglo pasado. La tasa alta de crecimiento de la población es como resultado de la tasa de natalidad de dicha población y al gran número de los inmigrantes. Estos asentamientos se caracterizan por dos principales generaciones:

I. Primera generación: Las familias que vinieron de otras ciudades o regiones y establecieron los núcleos de los barrios informales a las afueras de las ciudades desde los años cincuenta del siglo pasado.

II. Segunda generación: Las nuevas familias que vinieron a estos barrios de otras ciudades o de la misma ciudad y las familias que nacieron en estas áreas (Al-Dayiri, 2007).

Según la Oficina central de estadística en Siria en 2008, el 49% de los residentes su actual residencia tiene entre (0-10 años), 32,1% entre (11-20) y el 18% más de 20 años. Esto confirma que la construcción de nuevas viviendas en los asentamientos informales continúa hasta hoy. Los resultados mostraron que los asentamientos ilegales en la ciudad de Damasco polarizaron los inmigrantes de todas las provincias y el porcentaje más alto era de Damasco Rural que representó el 18% de los inmigrantes, luego la provincia de Daraa 14,5% y el menor porcentaje eran en la provincia de Al-Rakka en el norte del país. Por otra parte la ciudad de Alepo polarizó el 97,6% de sus inmigrantes de su zona rural como las otras ciudades (Oficina Central de Estadística en Siria, 2008).

En la actualidad el número de la población de los asentamientos informales fue 2.412.713 lo que representó el 14% del total de las provincias Sirias y casi el 23% de las ciudades en 2004 (El porcentaje subió al más de 35% en las ciudades más grandes en Siria: la capital del país Damasco y las ciudades de Alepo y Homs además de Rakka) (figura 8.9) (Al-Dayiri, 2007). En 2010 el 38% de población total de Siria viven en áreas informales (casi 8 millones de personas), incluyendo un estimado del 71% de los residentes en Hasaky, el 60% de los residentes en Damasco, el 49% de los residentes en Rakka y el 50% en Alepo (Syria Now, 2012; UN-Habitat, 2012).

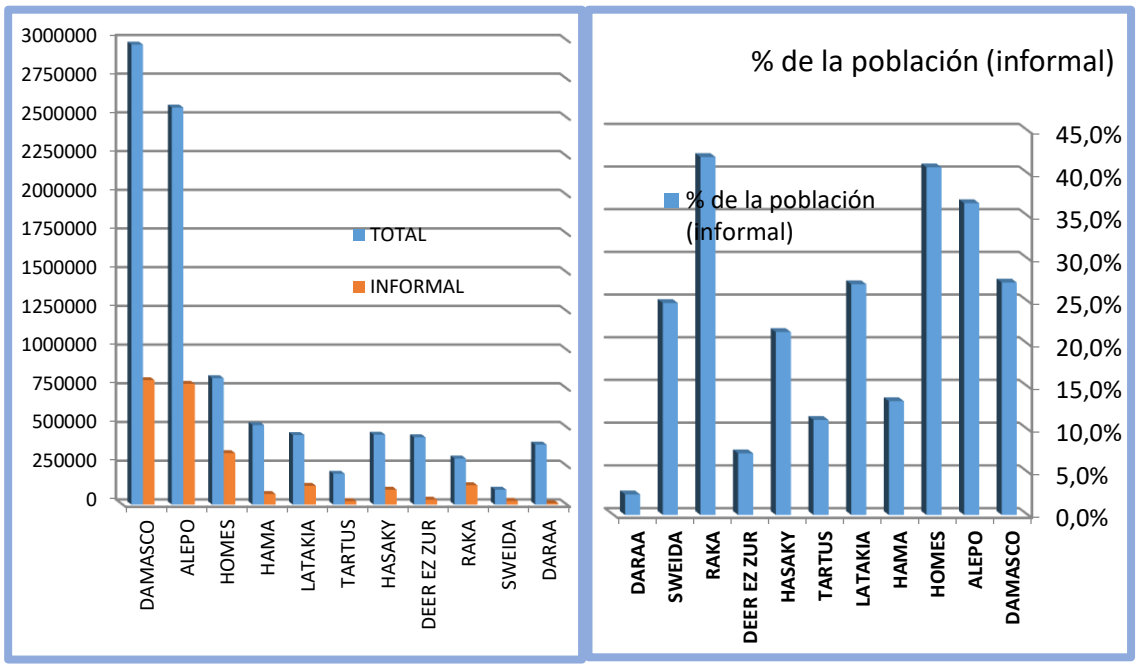


Figura 8.9. El número de la población (total-informal) y el porcentaje de la población (informal)
Fuentes: el investigador.

El índice de feminidad indica que por cada 100 hombres se contabilizan 92,30 mujeres (cerca del total 95 mujeres por cada 100 hombres) (Al-Dayiri, 2007), por su parte la central de estadística en Siria indica que el porcentaje de la feminidad por cada 100 hombres se contabilizan 73,10 mujeres (muy lejos del total 93,3 mujeres por cada 100 hombres) se justifica este porcentaje alto de los hombres que emigraron a estos asentamientos para buscar trabajos y mejorar sus condiciones de vida (Oficina Central de Estadística en Siria, 2008). Los barrios informales como los formales que tienen una alta tasa de población joven, donde éstos (menores de 15 años) suponen el 39, 2%, las personas entre los (15-64 años de edad) representan el 58,5 % y los que son (más de 65 años) suponen el 2,3% porque son áreas recientes y la mayoría de los inmigrantes son hombres jóvenes (figura 8.10), lo que reduce la tasa global de envejecimiento poblacional y la edad media es de 36,9 años. Además de un mayor predominio de los hombres en casi toda la totalidad de edad de la pirámide.

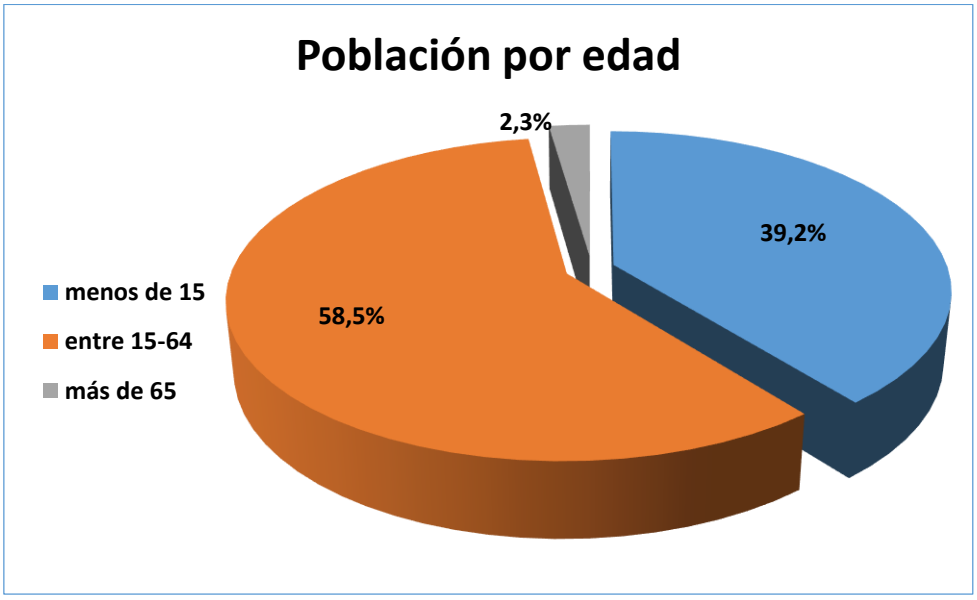


Figura 8.10. El número de la población (informal)
Fuente: el investigador.

La superficie ocupada fue 5555 hectárea con densidad promedia de población de 450 persona por hectárea (es mucho más del total de país 105 persona por hectárea). En general la tasa de crecimiento de población anual es muy alta que llega al 3,5% (3% al nivel del país), está claro que las viviendas informales duplicaron más de dos veces, la tasa de crecimiento promedio de la población entre los años 1994-2010 fue el 220%. La ciudad de Hasaky tenía el porcentaje más alto 3112%, luego Hama 585%. El tamaño promedio de la familia es de 6 personas por familia (como el total de país) (Al-Dayiri, 2007; Syria Now, 2012).

La mayoría de los residentes de los barrios informales son árabes musulmanes (Sirios, Palestinos e Iraquíes), pero es importante tener en cuenta que los musulmanes pueden representar diferentes grupos étnicos, como los kurdos que tendían a vivir en barrios separados (Lababedi, 2008). La presencia de los conflictos políticos y sociales, la falta de cooperación entre los diferentes grupos sociales, causado por la presencia de un marcado grupo de población de muy variada procedencia y multiculturalidad. Ayas Al-Dayiri está convencido de que los barrios informales en Siria *"son como islas cerradas en términos sociales y los residentes han llevado sus tradiciones de sus regiones de origen a estos barrios"* (Al-Dayiri, 2007, pp.5). El liderazgo social claro se encuentra en algunos barrios, se basa en las normas y tradiciones sociales y tribales entre grupos sociales al nivel de calle o barrio, la voluntad de trabajar y establecer actividades conjuntas, tales como la cooperación en la solución de problemas y la mejora de las calles y los servicios (C2, 2009).

La Doctora Nadia Sulaiman la asesora del centro nacional árabe de investigaciones sociales y criminales dejó que la vulnerabilidad socioeconómica de estas comunidades ilegales les ha hecho un blanco fácil para los depredadores, incluidos los delincuentes relacionados con las drogas (en tamaño pequeño), robos y el contrabando de armas causado por la falta de inseguridad, analfabetismo (17% en 2004 (Al-Dayiri, 2007) y en las estadísticas de la oficina central de estadísticas fue 26,9% en 2004 y 31,4% en 2012 (Aksalser, 2012), alta tasa de natalidad, la falta de igualdad social entre el hombre y la mujer, un sistema de seguridad social, centros de salud (el 35% de los barrios no tienen centros de salud), y centros de educación (38% de los barrios no tienen escuelas secundarias y el 43% no tienen guarderías) (Oficina Central de Estadística en Siria, 2008).

Por otra parte los residentes en los asentamientos informales han sido identificados por las autoridades públicas y por la opinión popular como individuos marginales y como tales han sido el blanco de políticas represivas, incluyendo el uso generalizado de la violencia indiscriminada de la policía (Youssef, 2011). La mayoría de los habitantes de los asentamientos informales son pobres, Algunos datos indican que los niveles de pobreza absoluta ha aumentado, según los conflictos políticos han aumentado el desempleados causado por la falta de trabajo, la posibilidad del movimiento, inseguridad y han destruido los barrios, la infraestructura básica de las calles, escuelas, parques, hospitales y otros centros públicos, la ausencia de los servicios de agua potencial, electricidad y medicinas. Por su parte el Comité Internacional de la Cruz Roja (CICR) Confirmó que (Al Gazeera, 2012) ***"****la situación humanitaria de los civiles sirios se está deteriorando significativamente, el acceso a las necesidades básicas de alimentos está siendo muy difícil"*.

8.5.2 Características económicas y urbanas:

Los barrios informales sufren la alta tasa de paro según de Al-Dayiri fue 12% (Al-Dayiri, 2007) y en las estadísticas de la oficina central de estadísticas fue 24,6% en 2004 y 40% en 2012) (Aksalser, 2012), este porcentaje aumenta al 68% entre los jóvenes de 15-25 años y por supuesto es mucho más en los barrios de conflictos políticos. La tasa bruta de actividad económica fue 29,8%, los habitantes de estas zonas tienden a trabajar en los sectores ilegales y temporales (construir viviendas informales, vender verduras y tabaco de contrabando en las calles y el contrabando de armas etc.), el 44,8% de la población trabajan en el sector servicios (47% total del país) como taxistas, camareros, basureros, carnicerías, fruterías y verdulerías, talleres de reparación, lavanderías y los trabajadores manuales de las obras públicas o las oficinas del gobierno.

El sector Industria ocupa el segundo lugar 18,6% (16,1% total del país), en el tercer lugar viene el sector construcción 14% (15,4% el total), el sector de transporte y comunicación ocupa el cuarto lugar 6,5% (6,5% el total), luego hoteles y restaurantes 10% (el total 1.3), agrícola 5,1% (13.3% el total) y por último el sector financiero y seguros 1% (0,5% el total) (tabla 8.1 y figura 8.11) (Oficina central de estadística en Siria, 2008).

El Sector	Trabajadores por sectores de actividades económicas						
	Agrícola	Industria	Construcción	Hoteles y Restaurantes	Transporte y comunicación	Financiero y Seguros	Servicios
Informal	5,1%	18,6%	14%	10%	6,5%	1%	44,8%
Total	13,3%	16,1%	15,4%	1,3%	6,5%	0,5%	47%

Tabla 8.1. Trabajadores por sectores de las actividades económicas en los barrios informales
Fuente: Oficina Central de Estadística en Siria, 2008.

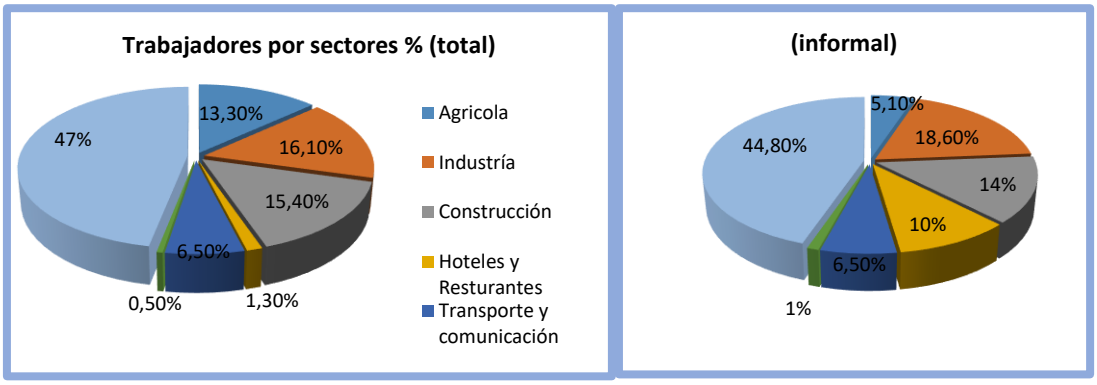


Figura 8.11. Trabajadores por sectores de las actividades económicas (total–informal)
Fuente: el investigador.

La renta por capital es muy bajo 150$ al mes, la población es pobre lo que demuestra los bajos ingresos, mala calidad de vida y condiciones de vivienda, la ausencia de incapacidad física y mental debido al matrimonio entre parientes (entre primos cercanos), la ausencia de

conocimiento sanitario y la extensión de enfermedades. El porcentaje de beneficio de las redes de los servicios públicos (agua 96,3%, electricidad 98,4%, saneamiento 81,5% y teléfono fijo 65%) es normal y cerca del total del país como resulta de la política del gobierno en el año 1982 de suministrar los servicios básicos necesarios a los barrios informales, sin embargo el suministro fue de urgencia y sin bases técnicas y de seguridad y hay altas tasas de suministrar las redes ilegalmente e inseguramente (figura 8.12). El 31% de las viviendas tienen terraza o jardín y (69%) no tienen.

Figura 8.12. Suministrar las redes de servicios (agua, electricidad) urgentemente sin bases técnicas y de seguridad
Fuente: el investigador.

El número de las viviendas en los barrios informales fue 500.000 viviendas y la edad promedia de la vivienda es 26 años, el 10% de las viviendas fueron construidas antes del año 1965, el 55% de las viviendas informales fueron construidas entre los años 1965-1990, el 37% se construyeron después del año 1990 hasta 2004, (Al-Dayiri, 2007) lo que muestra la rápida expansión de estos barrios hasta hoy con la ausencia de soluciones. La alta tasa de ocupación de las viviendas 82,3% (muy cerca del total 82.1%), las viviendas libres 10,9% (menos del total 13,1%) y las viviendas en construcción 6,7%, (más que el total 5,0%). La superficie promedia de la vivienda fue 100,5 m2 (menos del total 105,4), el promedio del número de las habitaciones fue 3 habitaciones, con superficie de 20 m2 por persona (el total fue 20,3 m2) y tasa de hacinamiento de 1,6 (el total fue también 1,6) personas por habitación. Mientras que los datos de la Oficina central de estadística en Siria, 2008 la superficie promedia de la vivienda es 103 m2, el promedio del número de las habitaciones es 3 habitaciones, con superficie de 18 m2 por persona menos del total (21,2 m2) y tasa de hacinamiento de 1,7 más del total (1,3) personas por habitación.

El porcentaje de los edificios de más de una planta fue 41%, la ciudad de Latakia tenía el porcentaje más alto 80%, luego Sweida 73% y Homs 58%, sin embargo las ciudades de economía agrícola tenían el porcentaje más bajo (Deir Ez Zur y Rakka). Según la propiedad de la vivienda: el 82,5% de las viviendas informales son en propiedad de sus dueños[116] (el total fue 86%), el 13,1% de las viviendas se alquilan por las familias (7,1% el total) y 4,4% de las viviendas los dueños son los padres de las familias o la vivienda es con hipoteca o ayuda...etc (6,9% el total). Los estudios de la Oficina central de estadística en Siria, 2008

[116] Son dueños legales e ilegales.

demostró que 88,4% de las viviendas son dueños de sus viviendas, el 7,4% de las viviendas se alquilan por las familias y 4,2% de las viviendas los dueños son los padres de las familias o la vivienda es hipoteca o ayuda, etc.

El 16,3% de las viviendas tienen grietas en sus paredes, 70,8% de ellos su decoración es normal y 29,2% su decoración es buena. El aspecto de construcción en tierras adecuadas de construcción fue 43% (menos del total 56,3%) lo que indica informalidad en construcción en tierras asignadas para otros usos (parques nacional, cementerios, zonas de cuevas y tierras agrícolas: el porcentaje de la construcción en tierras de agrícola fue 22.3%) (Al-Dayiri, 2007; Oficina central de estadística en Siria, 2008).

Por último es importante saber que los barrios anteriormente dichos carecen de peligros ambientales: causado por el alto nivel de contaminación del aire y el ruido del transporte, la centralización de los polígonos industriales dentro y cerca de las viviendas, aguas sucia , una falta absoluta de planificación medio ambiente, espacios verdes. La ausencia de las estrategias de preservar el medio ambiente, la basura se extiende en las calles, jardines, espacios libres. En los barrios informales sirios el 2% de la población tienen enfermedades (asma 14,8%, invalidez 11,2%, enfermedades cardiacas 27,2% y leishmaniasis 27 mil enfermedad en Siria durante los primeros seis meses del año 2012 (sin embargo más de la mitad en está en los barrios informales) etc.). El ejemplo más claro es el barrio informal de Sheikh Seed en el sur de la Alepo donde vive más de 25.000 personas mostró que este barrio sufre tasas muy altas de contaminación llevando enfermedades de asma causado por la fábrica de cemento que se sitúa cerca del barrio que se clasifica como el barrio más contaminado de Siria. (Figura 8.13 y 8.14) (Aksalser, 2012; Hamoud, 2008).

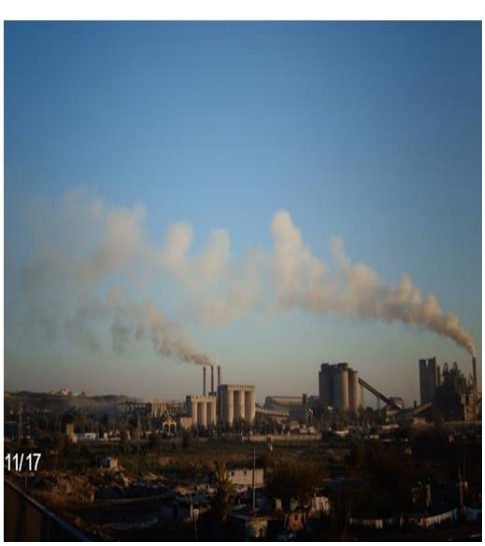


Figura 8.13. El efecto de la contaminación de aire en el barrio de Sheikh Seed con la fábrica de cemento en la ciudad de Alepo
Fuente: el investigador.

Figura 8.14. El efecto de la contaminación medio ambiente en los barrios informales
Fuente: el investigador.

8.5.3 Distribución geográfica:

Siria tiene 14 provincias que se distribuyen en cinco territorios: Territorio del norte: Idlib y Alepo, territorio del este (Al Gazeera): Rakka, Der Ez Zur y Hasaky, territorio del centro: Hama y Homes, territorio de la costa: Latakia y Tartous y por último territorio del sur: Damasco, Damasco Rural, Sweida, Daraa y Quneitra (figura 8.15). Como he explicado antes este estudio incluye 11 centros de provincias, tomamos 10 de los cuales en esta parte y estudiamos la ciudad de Alepo en detalle como ejemplo concreto de la vivienda informal en Siria.

En este contexto he seleccionado para cartografiar los barrios informales en Siria las nuevas imágenes de Google Earth de 2012 marcando los barrios informales en las zonas urbanas depende de su situación en los nuevos planos de cada ciudad, realizando un análisis general de la situación geográfica de estos barrios. He creado en el anexo las tablas de las ciudades con los nombres de los barrios informales, su número de población por el sexo, la superficie y el número de las viviendas y el número de las habitaciones según el último Censo de los barrios informales en 2004. Sin embargo he observado que estos asentamientos ilegales están extendiendo hasta hoy en día y la mayoría de los cuales se sitúan en las afueras de las ciudades y se incluyen en los nuevos planes de las ciudades y otros están cerca de los centros de estas ciudades.

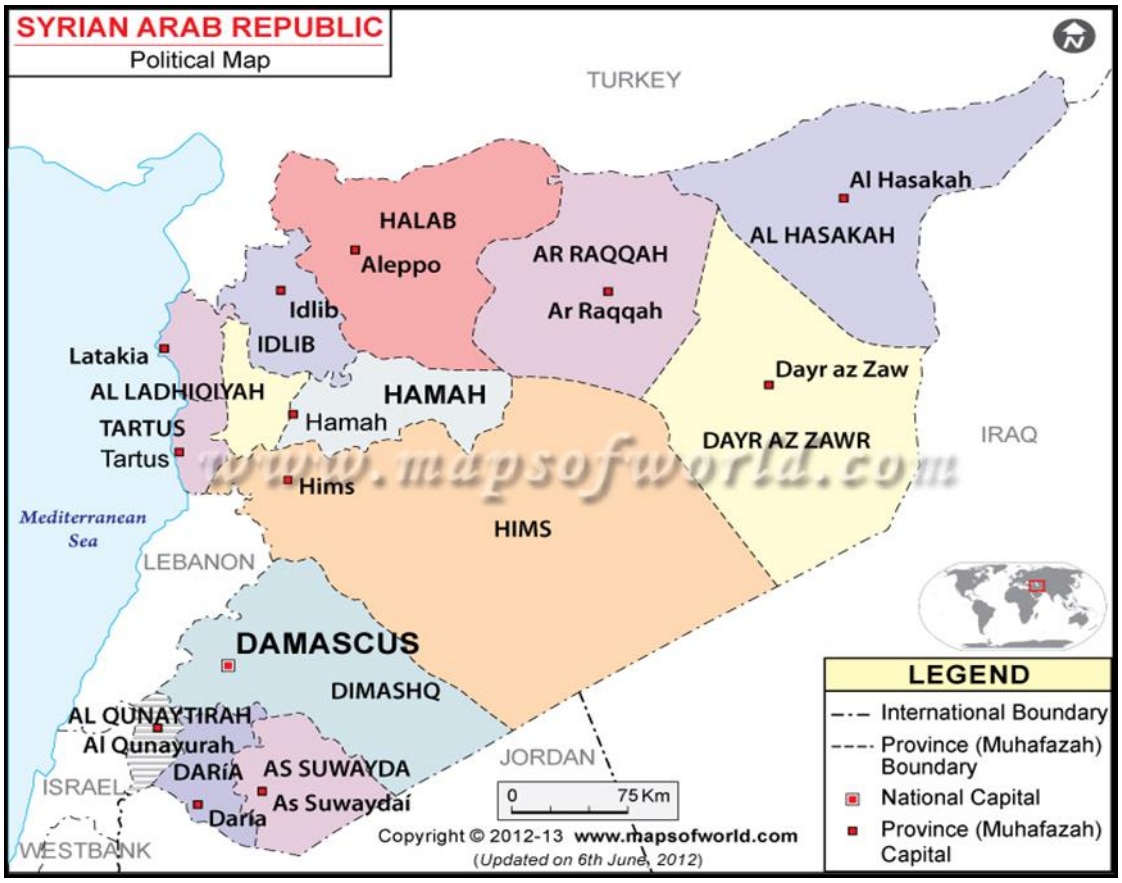


Figura 8.15. Las provincias de Siria
Fuente: http://vaniho.my03.com/2907/home/maps-of-syria

- **Los barrios informales en la ciudad de Damasco:** La ciudad de Damasco tiene 36 asentamientos informales principales (figura 8.16) que viven 813.847 habitantes con superficie total de las viviendas de 17.800.833 m2 en 2004 (Tabla 8.1 en el Anexo).

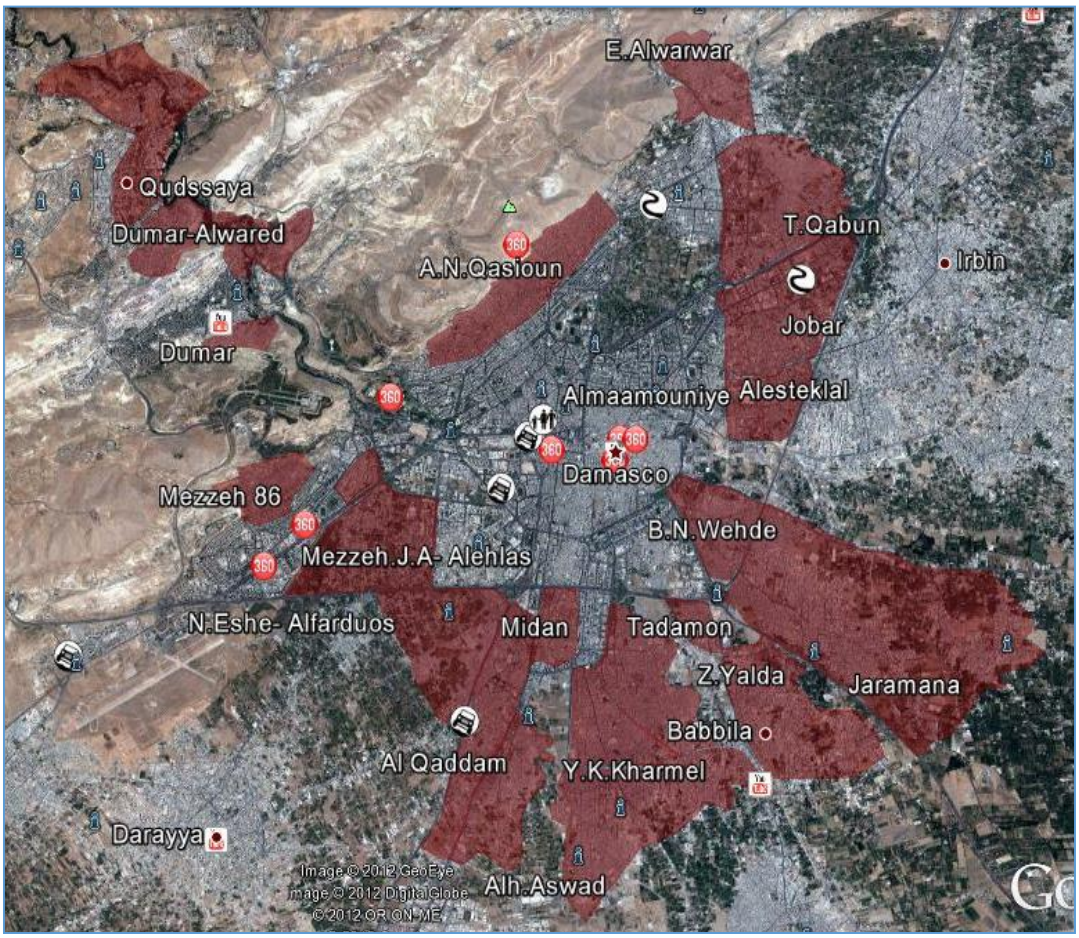


Figura 8.16. Los asentamientos ilegales de Damasco
Fuente: el investigador depende de google earth en 2012.

En la imagen de google earth en 2012 observamos que los asentamientos ilegales de Damasco ocupan más de la mitad de la superficie urbana de la ciudad, se sitúan en las afueras y cerca del centro de la ciudad (como un cinturón) en todas las direcciones dentro y fuera del plan de la ciudad.

- **Los barrios informales en la ciudad de Homes:** La ciudad de Homes tiene 12 asentamientos informales principales (figura 8.17) que viven 332.083 habitantes con superficie total de las viviendas de 682.203.1 m2 en 2004 (Tabla 8.2 en el Anexo) (Al-Dayiri, 2007).

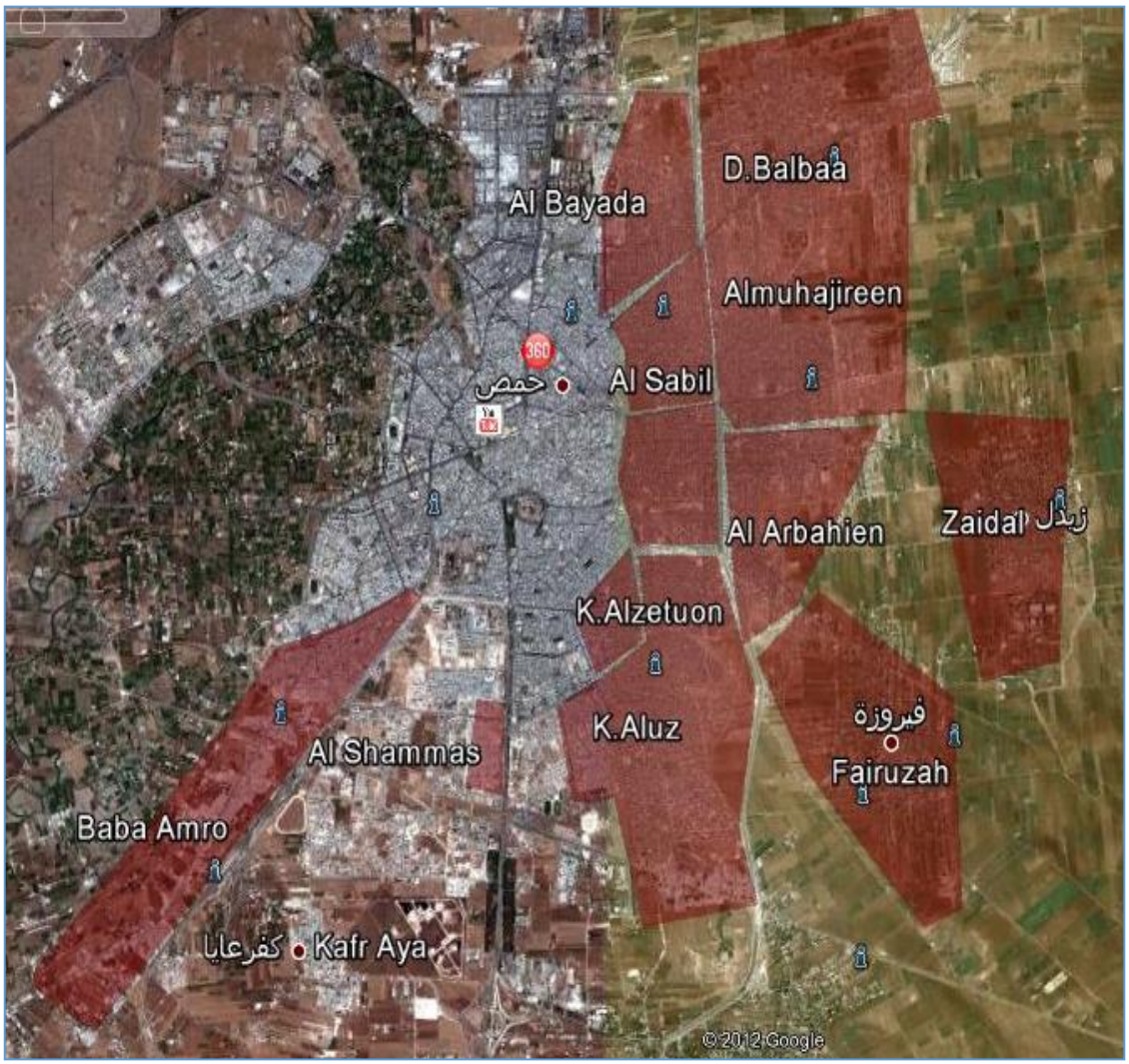


Figura 8.17. Los asentamientos ilegales de Homes
Fuente: el investigador depende de google earth.

En la imagen de google earth observamos que los asentamientos ilegales de Homes ocupan casi la mitad de la superficie urbana de la ciudad, se sitúan en las afueras de la ciudad y cerca del centro en el parte este y continúan en el parte sur y suroeste dentro y fuera del plan de la ciudad.

- **Los barrios informales en la ciudad de Latakia:** La ciudad de Latakia tiene 8 asentamientos informales principales (figura 8.18) que viven 149.200 habitantes con superficie total de las viviendas de 2587340 m2 y superficie total de los barrios de 732.65 hectáreas en 2004 (Tabla 8.3 en el Anexo).

Figura 8.18. Los asentamientos ilegales de Latakia
Fuente: el investigador depende de google earth.

En la imagen de google earth observamos que los asentamientos ilegales de Latakia extienden en principio en las afueras de la ciudad y cerca de su centro en el norte, noroeste y el sur de la ciudad dentro y fuera del plan de la ciudad.

- **Los barrios informales en la ciudad de Rakka:** La ciudad de Rakka tiene 11 asentamientos informales principales (figura 8.19) que viven 124.61 habitantes con superficie total de las viviendas de 183.131.3 m^2 en 2004 (Tabla 8.4 en el Anexo).

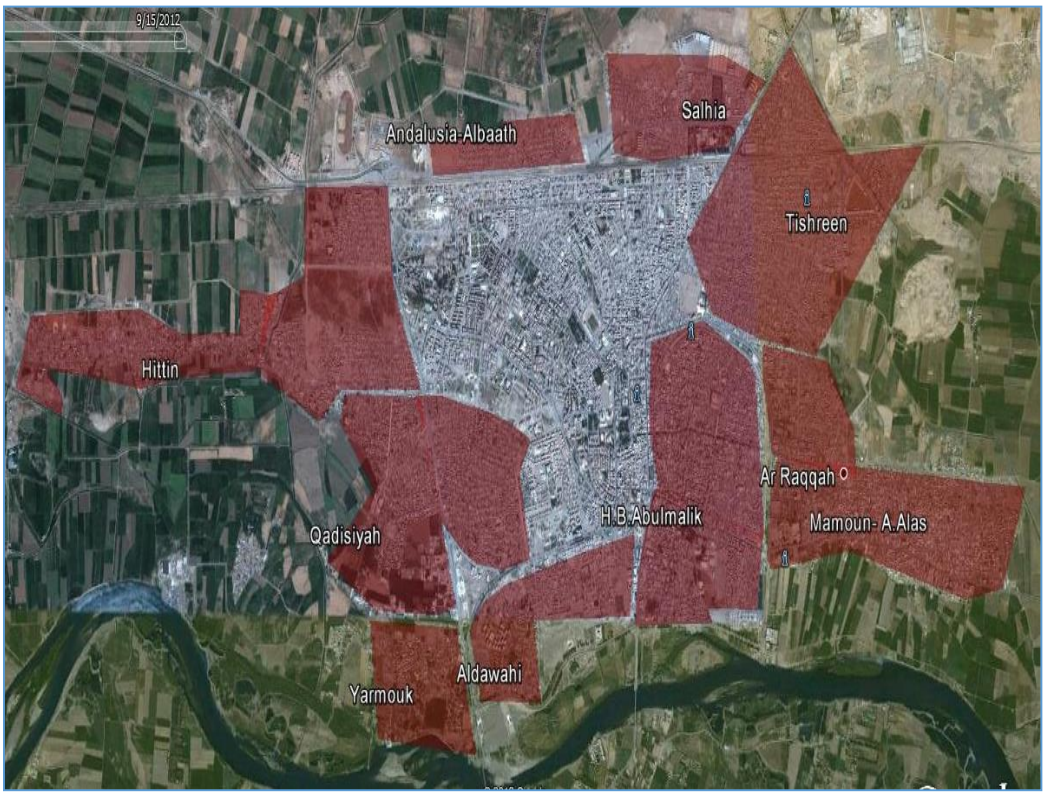


Figura 8.19. Los asentamientos ilegales de Rakka
Fuente: el investigador depende de google earth.

En la imagen de google earth observamos que la ciudad tiene forma rectangular entre el ferrocarril en el norte y el rio Éufrates en el sur, los asentamientos ilegales representan más del 60% de la superficie urbana de la ciudad, se extienden en principio en las afueras de la ciudad y cerca de su centro (como un cinturón) en todas las direcciones dentro y fuera del plan de la ciudad.

- **Los barrios informales en la ciudad de Hasaky:** La ciudad de Hasaky tiene 15 asentamientos informales (figura 8.20) que viven 96.365 habitantes con superficie total de las viviendas de 1.295.922 m2 en 2004 (Tabla 8.5 en el Anexo).

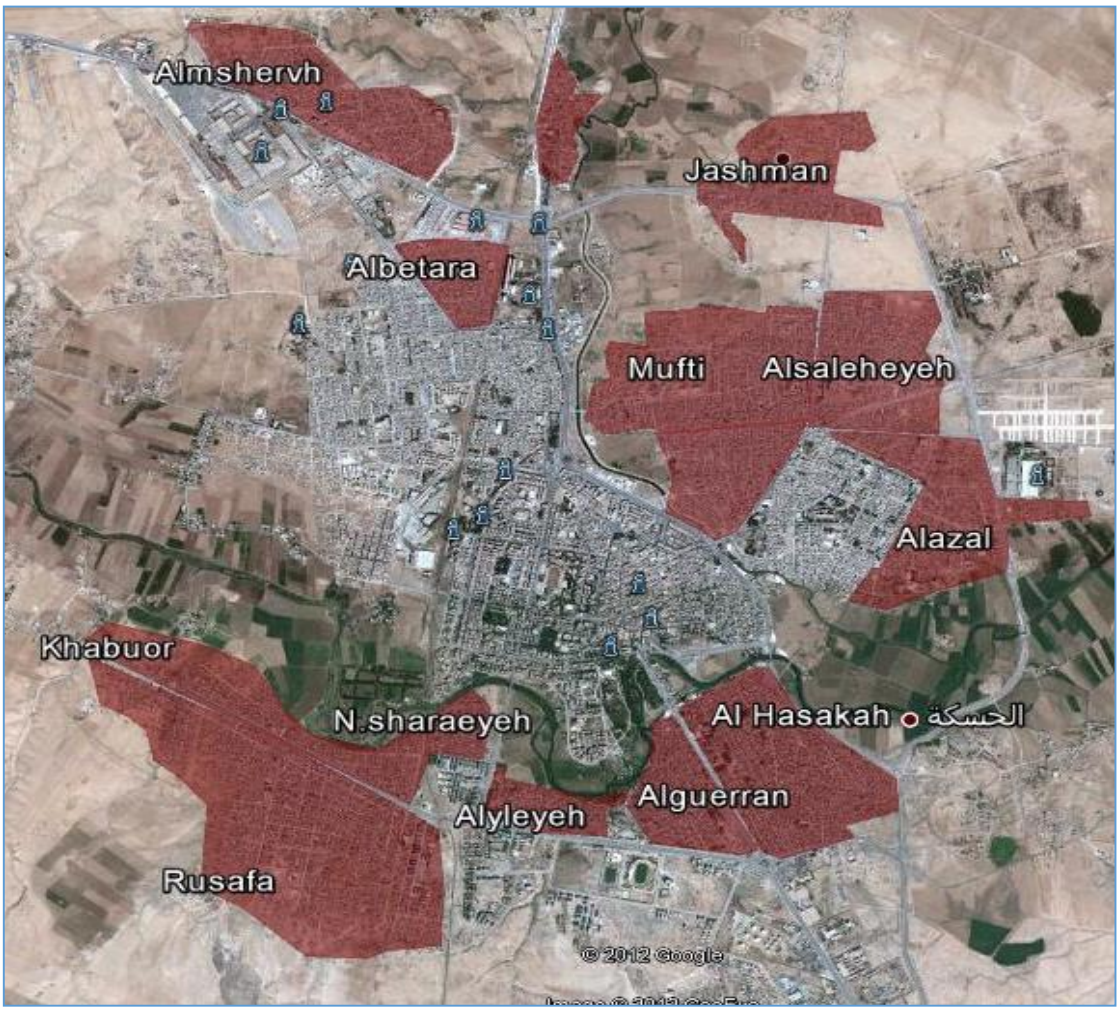


Figura 8.20. Los asentamientos ilegales de Hasaky
Fuente: investigador depende de google earth.

En la imagen de google earth observamos que los asentamientos ilegales de Hasaky ocupan casi la mitad de la superficie urbana de la ciudad, se extienden en principio en las afueras y cerca del centro de la ciudad en el noroeste y el suroeste dentro y fuera de los límites de la ciudad.

- **Los barrios informales en la ciudad de Hama:** La ciudad de Hama tiene 7 asentamientos informales (figura 8.21) que viven 68.543 habitantes con superficie total de las viviendas de 1.138.390 m^2 en 2004 (Tabla 8.6 en el Anexo).

Figura 8.21. Los asentamientos ilegales de Hama
Fuente: el investigador depende de google earth.

En la imagen de google earth observamos que los asentamientos ilegales de Hama se sitúan en las afueras de la ciudad en el norte, y el sur de la ciudad dentro y fuera de su plan.

- **Los barrios informales en la ciudad de Deir Ez Zur:** La ciudad de Deir Ez Zur tiene 3 asentamientos informales principales (figura 8.22) que viven 31.404 habitantes con superficie total de las viviendas de 507.390 m2 en 2004 (Tabla 8.7 en el Anexo).

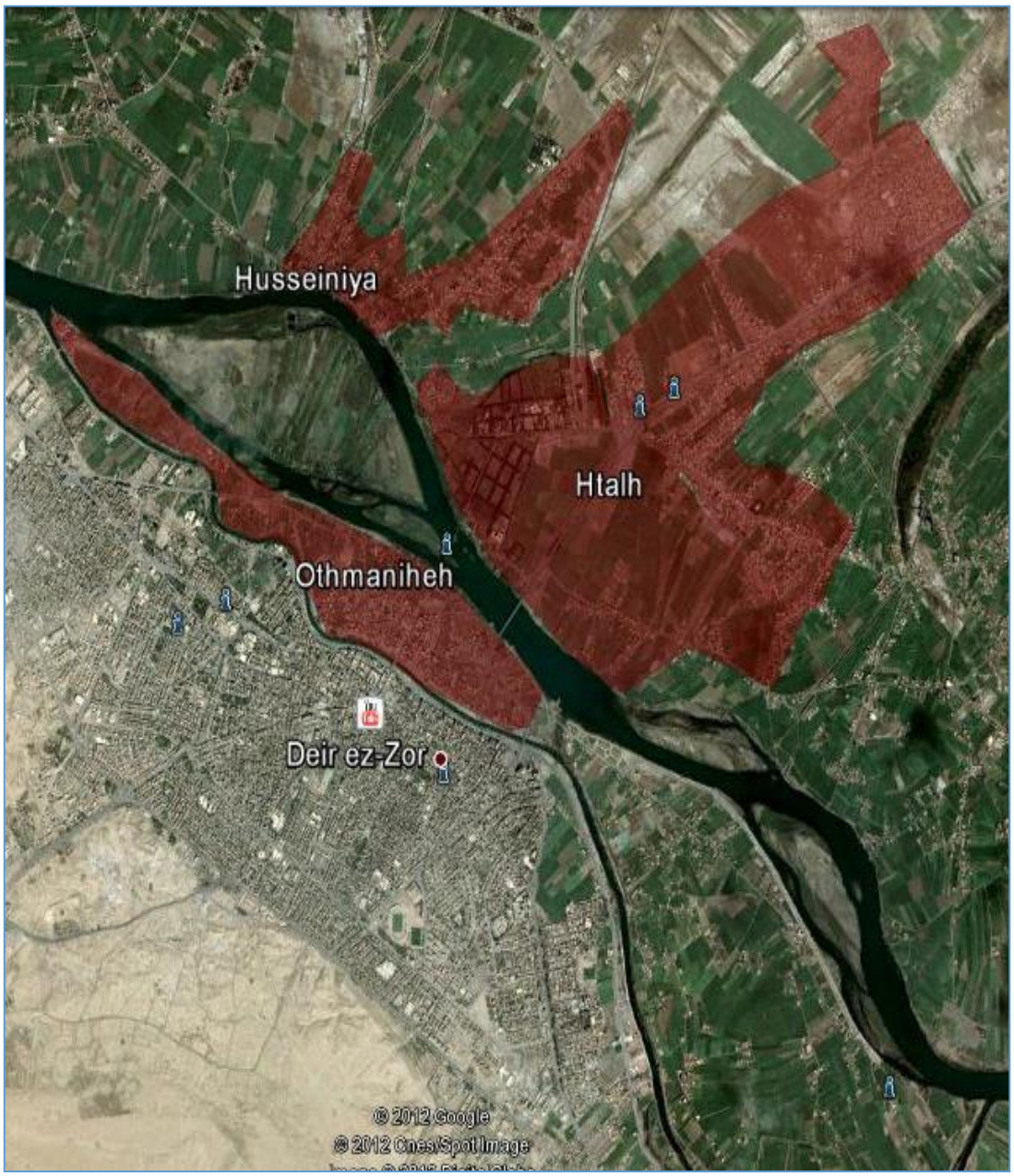


Figura 8.22. Los asentamientos ilegales de Deir Ez Zur
Fuente: el investigador depende de google earth.

En la imagen de google earth observamos que la mayor parte urbana de la ciudad sitúa en el sur del rio Éufrates, por otra parte los asentamientos ilegales se sitúan en parte sur del rio, en las afueras de la ciudad dentro y fuera de su plan y no hay barrios informales en la parte sur de la ciudad excepto el barrio de Othmaniheh (Gawikh) que está en el centro de rio.

- **Los barrios informales en la ciudad de Sweida:** La ciudad de Sweida tiene varios asentamientos informales principales (figura 8.23) que viven 23.912 habitantes con superficie total de las viviendas de 676.160 m2 en 2004 (Tabla 8.8 en el Anexo) (Al-Dayiri, 2007).

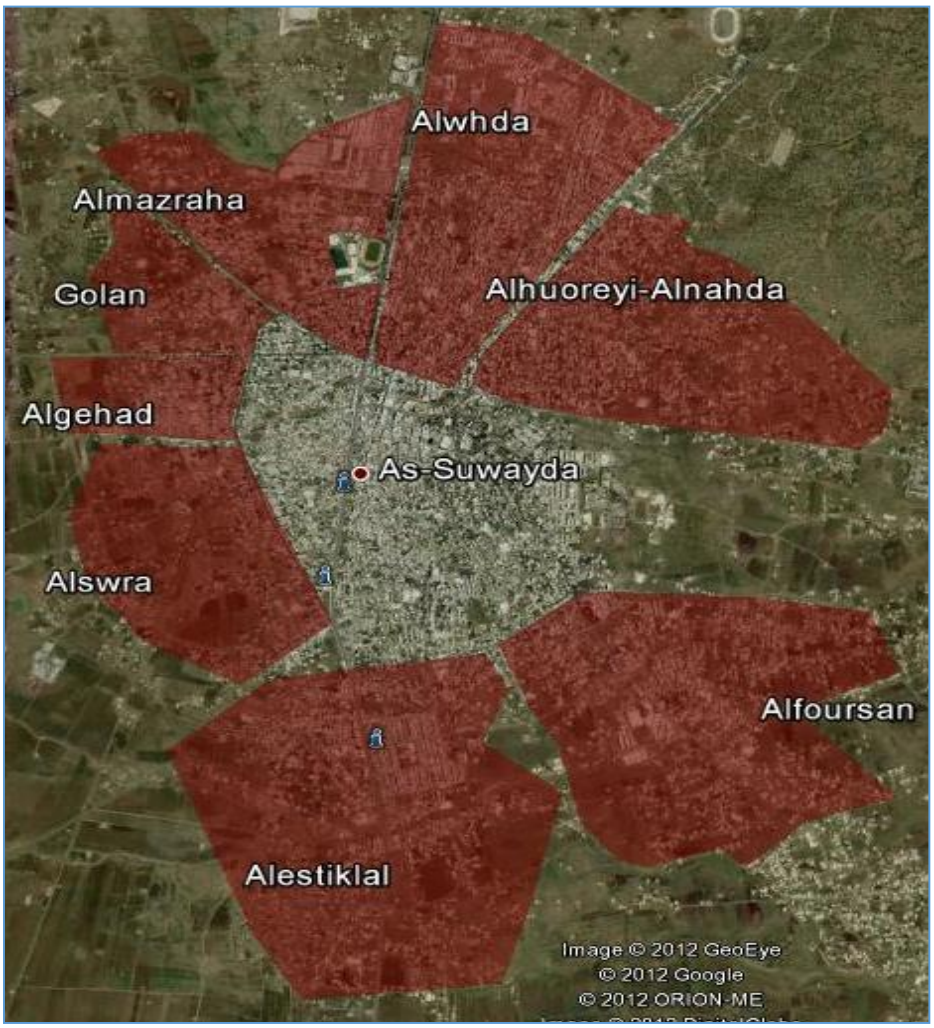


Figura 8.23. Los asentamientos ilegales de Sweida
Fuente: el investigador depende de google earth.

En la imagen de google earth observamos que los asentamientos ilegales representan casi el 70% de la superficie urbana de la ciudad, se extienden en principio en las afueras de la ciudad y cerca de su centro (como un cinturón) en todas las direcciones dentro y fuera del plan de la ciudad.

- **Los barrios informales en la ciudad de Tartous:** La ciudad de Tartous tiene 4 asentamientos informales principales (figura 8.24) que viven 22.040 Habitantes con superficie total de las viviendas de 598.343 m2 en 2004 (Tabla 8.9 en el Anexo).

Figura 8.24. Los asentamientos ilegales de Tartus
Fuente: el investigador con google earth.

En la imagen de google earth observamos que la ciudad tiene forma rectangular entre el ferrocarril en el este y el mar mediterráneo en el oeste, los asentamientos ilegales se sitúan en las afueras de la ciudad y como 4 manchas cerca del centro de la ciudad en el sur, este y el norte dentro y fuera de su plan.

- **Los barrios informales en la ciudad de Daraa:** La ciudad de Daraa tiene 4 asentamientos informales principales (figura 8.25) que viven 9.274 Habitantes con superficie total de las viviendas de 264.850 m^2 en 2004 (Al-Dayiri, 2007) (Tabla 8.10 en el Anexo).

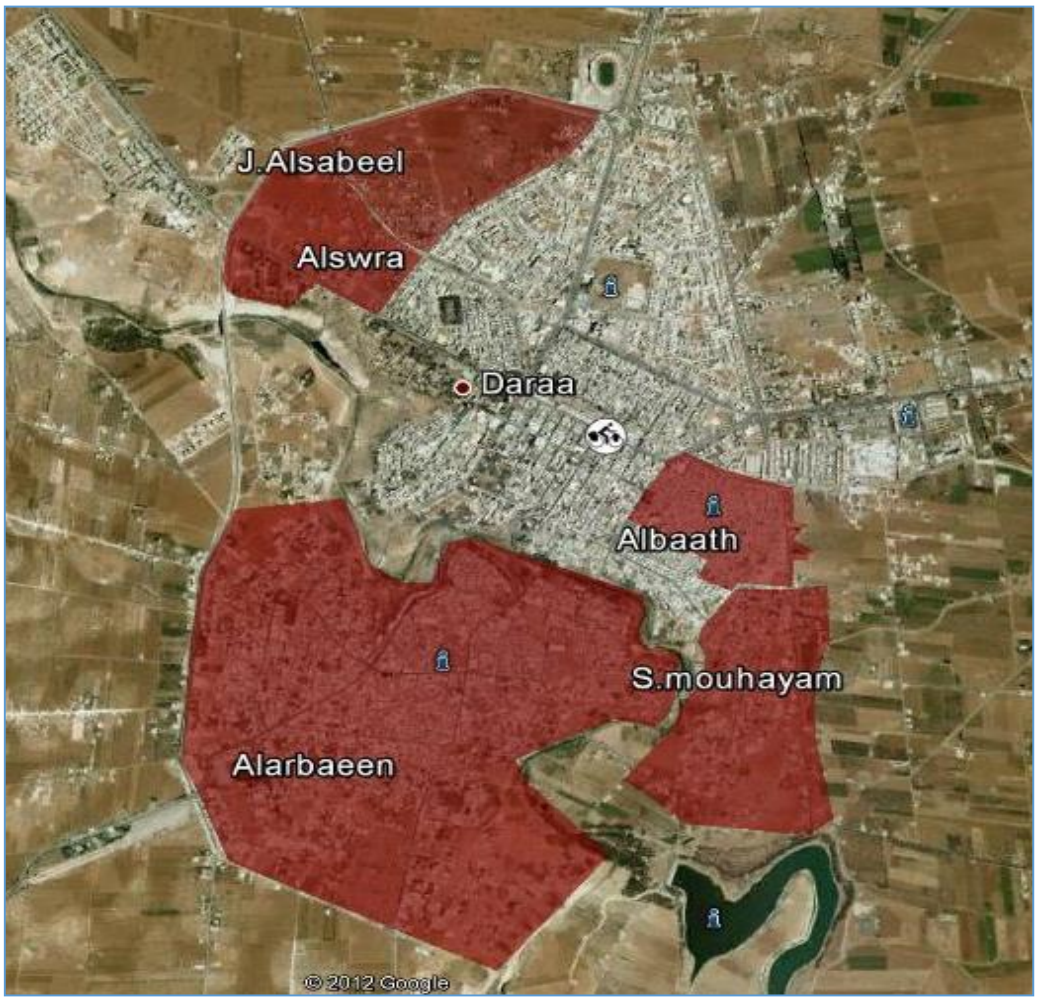


Figura 8.25. Los asentamientos ilegales de Daraa
Fuente: el investigador depende de google earth.

En la imagen de google earth observamos que los asentamientos ilegales de Daraa representan casi la mitad de la zona urbana, se sitúan en las afueras de la ciudad en el noreste, sureste, sur y este de la ciudad dentro y fuera su plan.

8.6 El caso de Alepo:

8.6.1 Las peculiaridades socioeconómicas y urbanas de los barrios informales en Alepo.

Alepo es una de las ciudades más antigua en el Mundo, como Sauvaget[117] dijo citado en Sagal, y Marteni, (2007 pp.115) *"Alepo entra en los registros históricos en su nombre actual desde el siglo XX a.C..., Por eso estamos ante una de las ciudades más antigua en el mundo…"*. Es la segunda ciudad en Siria (en los términos de población, economía y área de influencia, situada en la parte norte de Siria (figura 8.26), su superficie es (42,000) hectáreas con población total de (2,5 millones) de personas en 2012, de los cuales casi la mitad viven

[117] Es un investigador francés que visitó Alepo en los años treinta del siglo pasado.

en 22 asentamientos informales de diferentes tipos y tamaños (véase figuras de 27 a 31 abajo y tabla 8.11 en los anexos) (Al Barrot y otros, 2007).

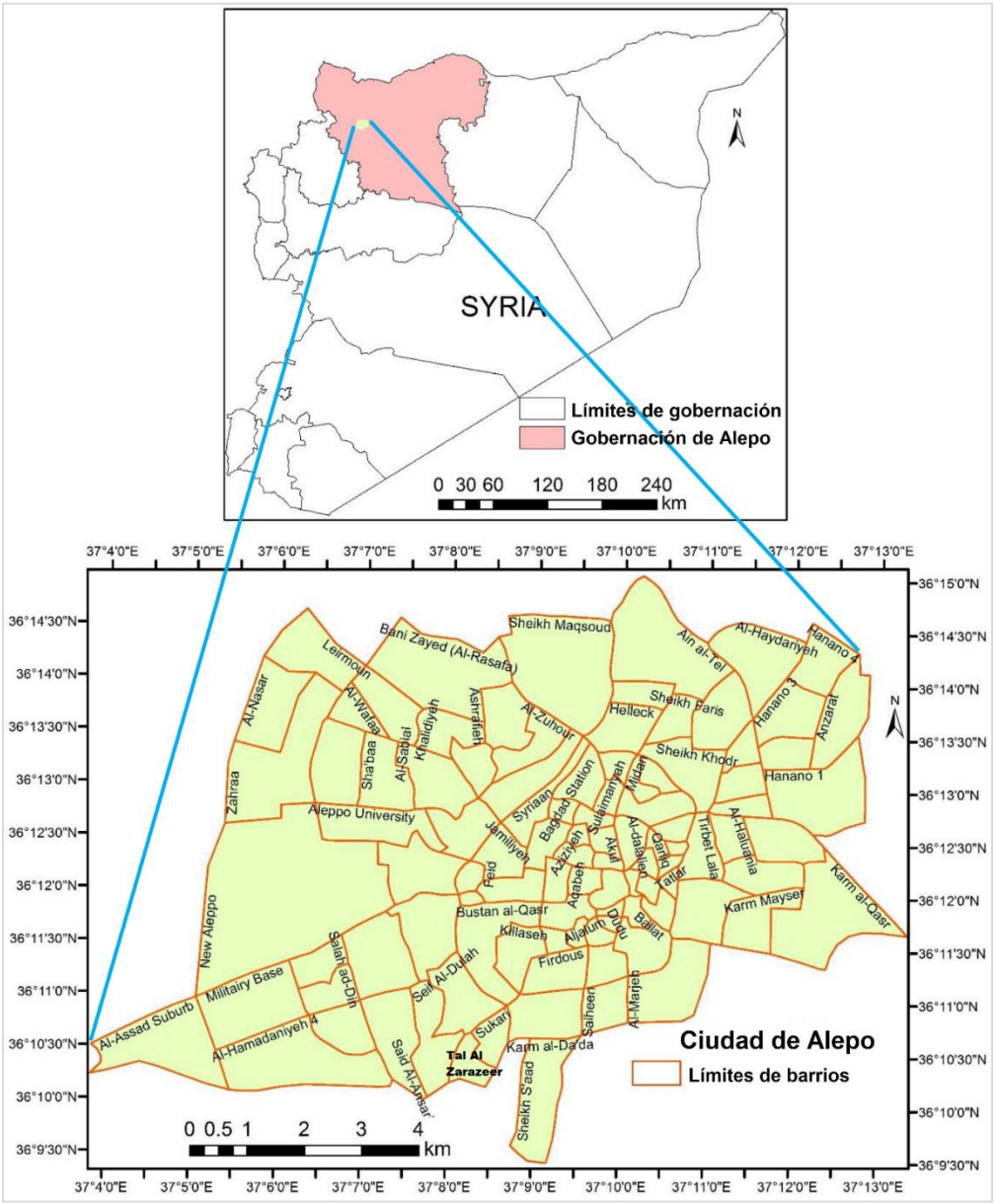


Figura 8.26. Mapa del área de estudio
Fuente: Elaboración propia.

La tasa de crecimiento anual de la población en la ciudad es de 2,9%[118]. Sin embargo, se puede decir que el 75% del crecimiento total se encuentra entre la población de menos ingresos en los asentamientos informales. Por lo tanto, es probable que los asentamientos informales crezcan un 4,0% cada año. Esto significa que los barrios informales aumentan 48.000 personas (8.000 familias) cada año. Que requieren casi 150 nuevas viviendas cada semana (The Municipality of Aleppo and (GTZ), 2009). La mayoría de los barrios informales ocupan las zonas verdes y huertos, áreas Industriales y vivienda comercial en los planes de la ciudad de (2004-2010) (figuras 8.27 y 28 a, b y c), formando dos círculos, uno alrededor

[118] En otras estadísticas es (2,1%).

del centro de la ciudad y otro a las afueras de la ciudad, en los límites administrativos del plan director de la ciudad, su superficie es de 3104 hectáreas[119] (Al Barrot y otros, 2007).

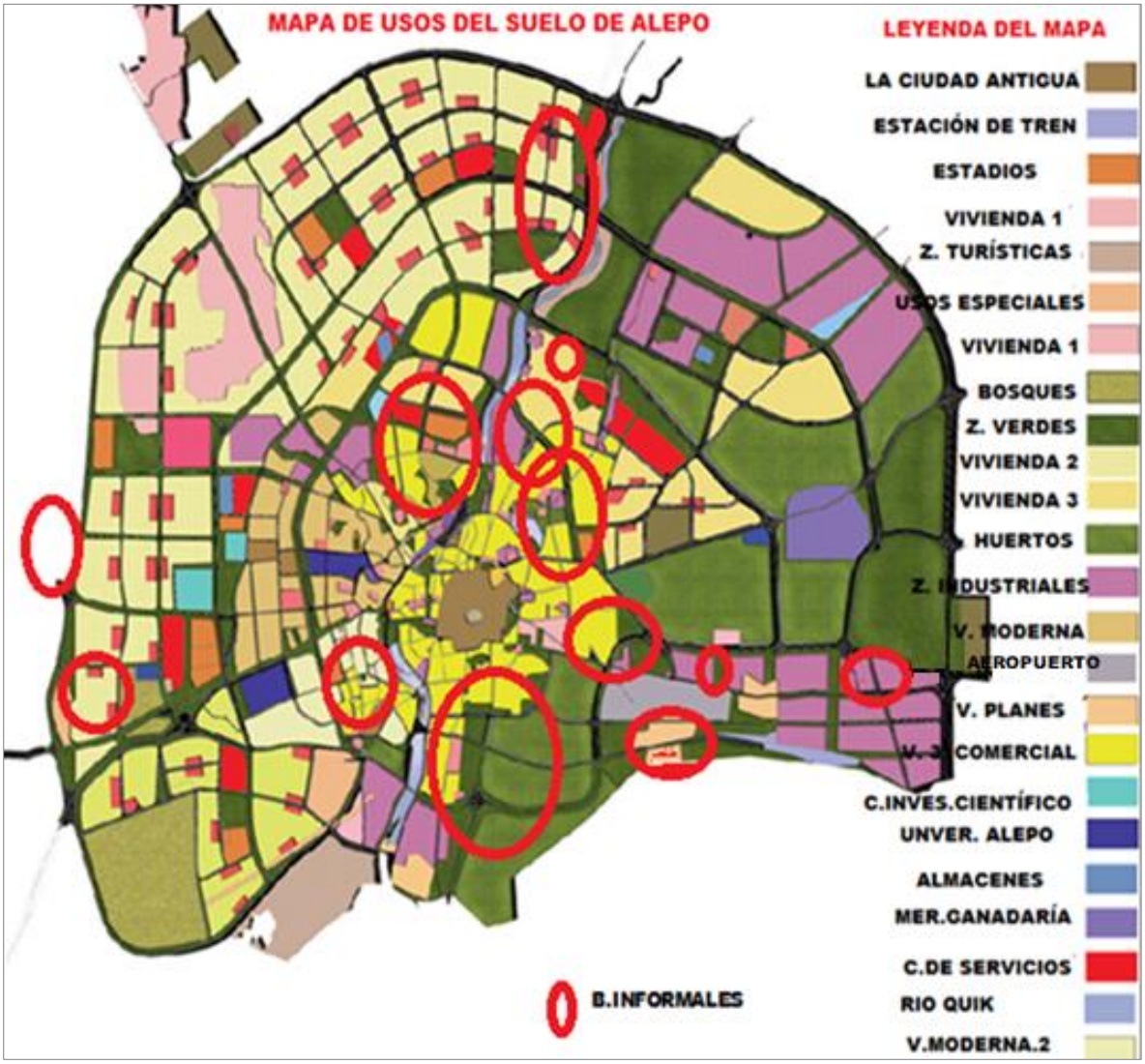


Figura 8.27. Plan director y usos del suelo de la ciudad de Alepo 2004
Fuente: Sakkal, 2014.

[119] La superficie real es mucho más que las estimaciones.

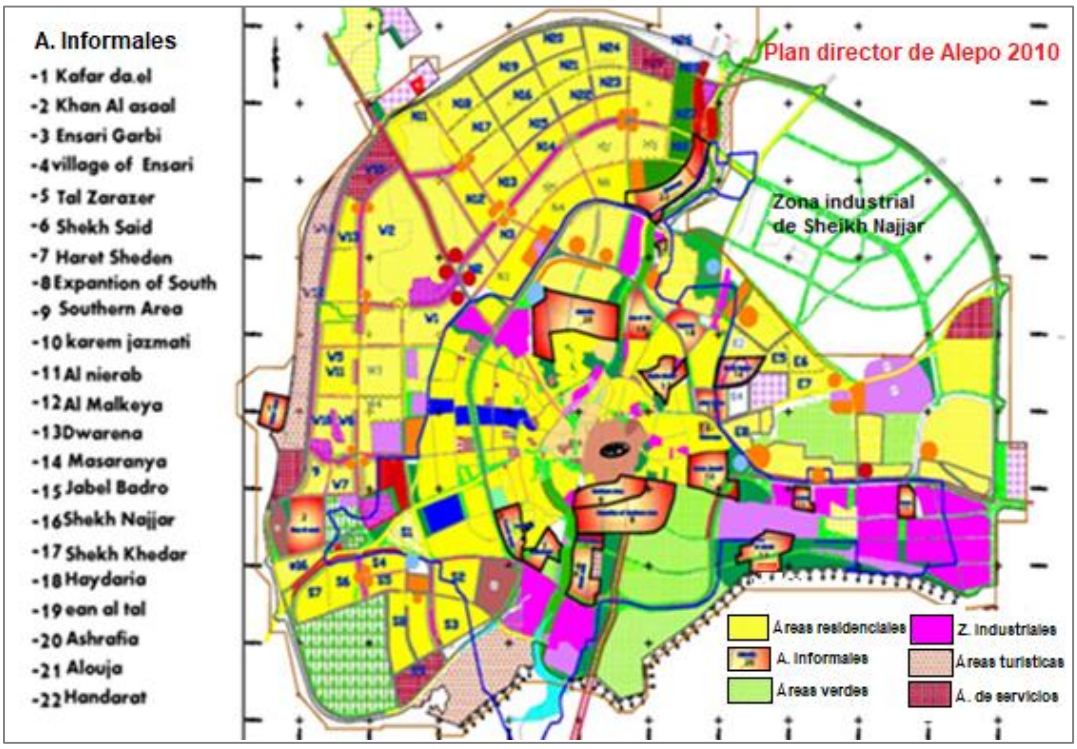


Figura 8.28 a. Plan director de la ciudad de Alepo 2010 (con las 22 áreas informales en color rojo)
Fuente: Ayuntamiento de Alepo, 2010.

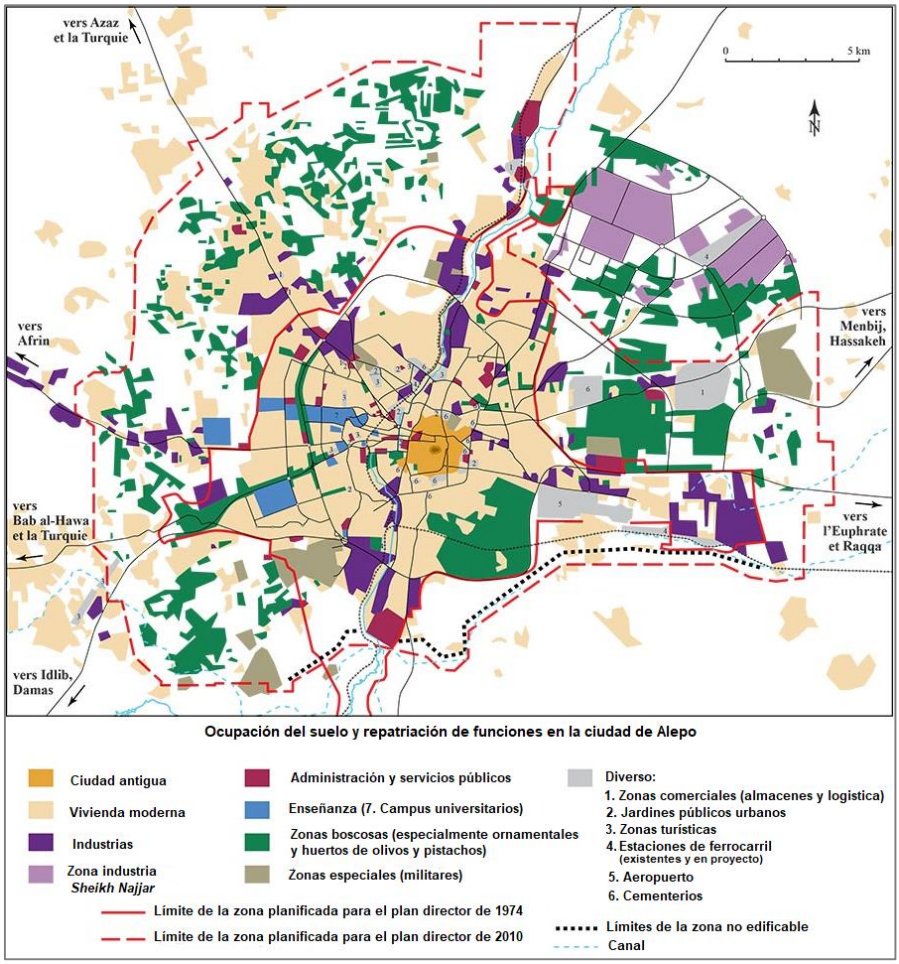


Figura 28 b. Ocupación del suelo y repatriación de funciones en el nuevo plan de la ciudad de Alepo
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Sakkal, 2014.

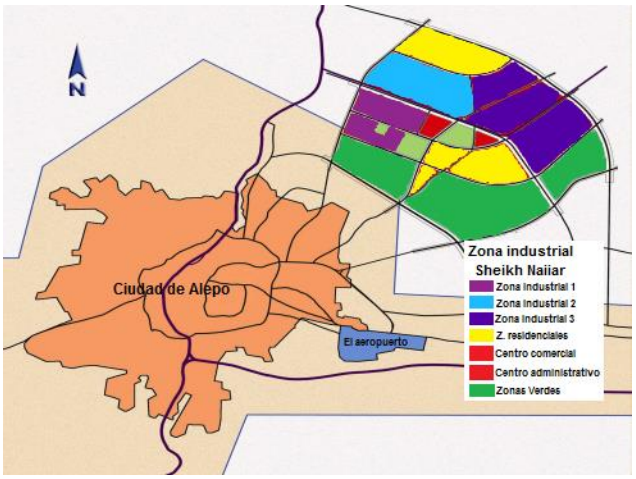


Figura 28 c. Zona industrial de Sheikh Najjar en el noreste de la ciudad de Alepo, con una superficie de 4285 hectárea, fue finalmente restada del territorio municipal: es objeto de un estatus especial
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Sakkal, 2014.

Dichos asentamientos se han extendido ilegalmente desde la segunda mitad del siglo pasado[120], (Al Barot y otros, 2007) pero hay un problema fundamental en la falta de estadísticas oficiales sobre los números de población y su superficie real, y los datos siempre se basan en las estimaciones y son mucho menos reales. Sin embargo con los estudios del ayuntamiento de Alepo 2009 y las imagines de Google Earth 2012 podemos observar que los barrios informales ocupan casi el 40% de la zona urbana en la ciudad, además de una expansión en algunos asentamientos (figuras 8.29 y 8.30).

[120] Depende de las estadísticas de la Comisión Estatal de Planificación de 2006: Entre los años (1980-1990) La ciudad tenía 50 mil inmigrantes cada año y la mayoría se ubicaban en asentamientos informales.

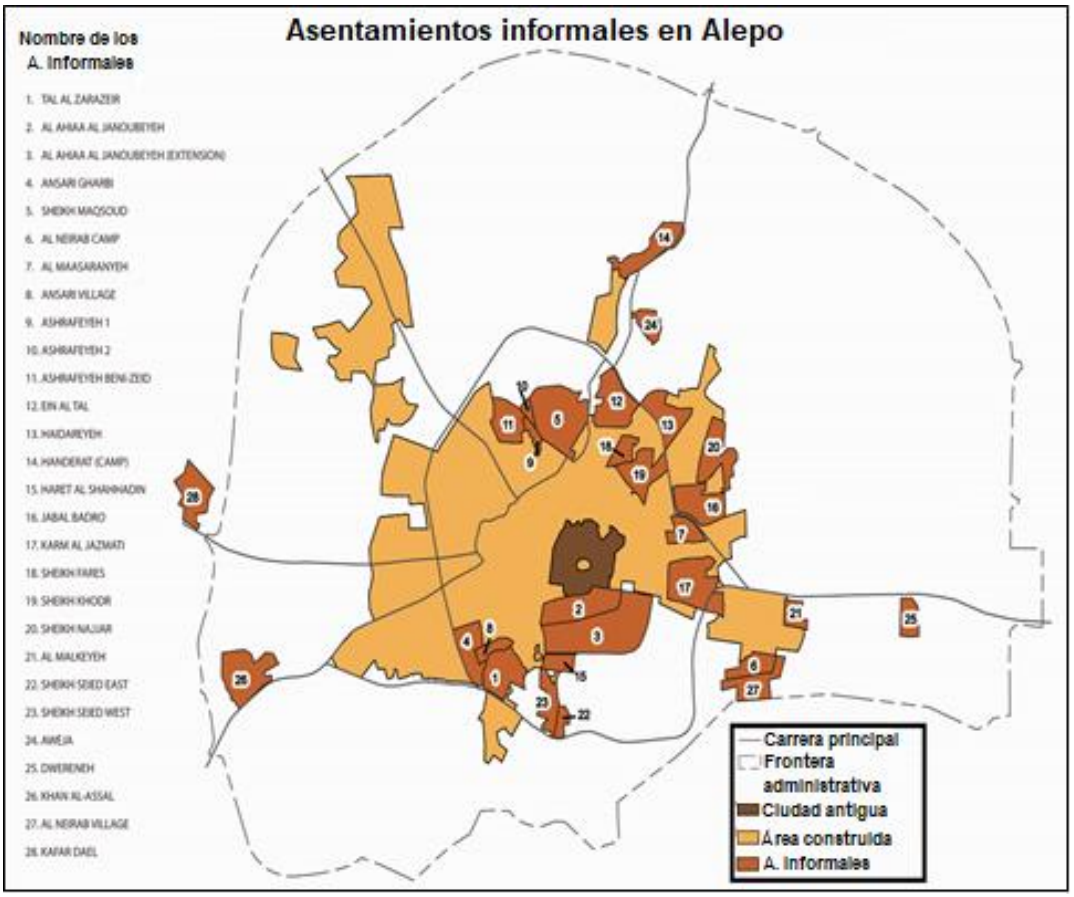


Figura 8.29. Los barrios informales de Alepo 2009
Fuente: Elaboración propia sobre la base del The Municipality of Aleppo and (GTZ), 2009.

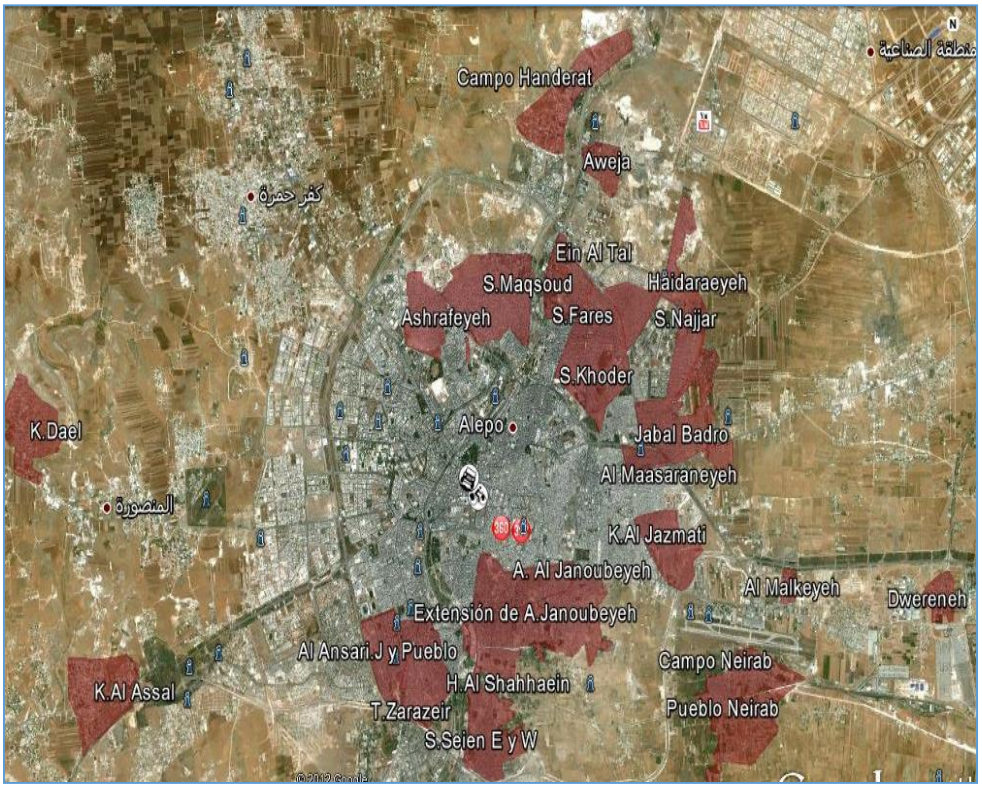


Figura 8.30. La imagen de Google Earth de los barrios informales de Alepo 2012
Fuente: El investigador depende de Google Earth.

En la (figura 8.31 a) se muestra que la mayoría de los barrios informales sufre tasas altas de densidad y hacimiento de la población (400 habitante /hectárea en promedio, en la parte este de la ciudad) en comparación con los otros barrios formales (en la parte oeste de la ciudad). Sin embargo, los estudios detallados dividen dichos barrios informales en tres categorías de densidad de población y vivienda: alta, media y baja (figura 8.31 b). En términos de los asentamientos de alta densidad son los que están en el sur y el sureste del casco histórico, además de Sheikh Maqsoud y los campos de refugiados palestinos Al Neirab y Handerat (figura 8.32). Las zonas de baja densidad son los barrios semi-rurales en la afueras de la ciudad, que se incluyen en el nuevo plan de la ciudad (figura 8.33) (The Municipality of Aleppo and (GTZ), 2009).

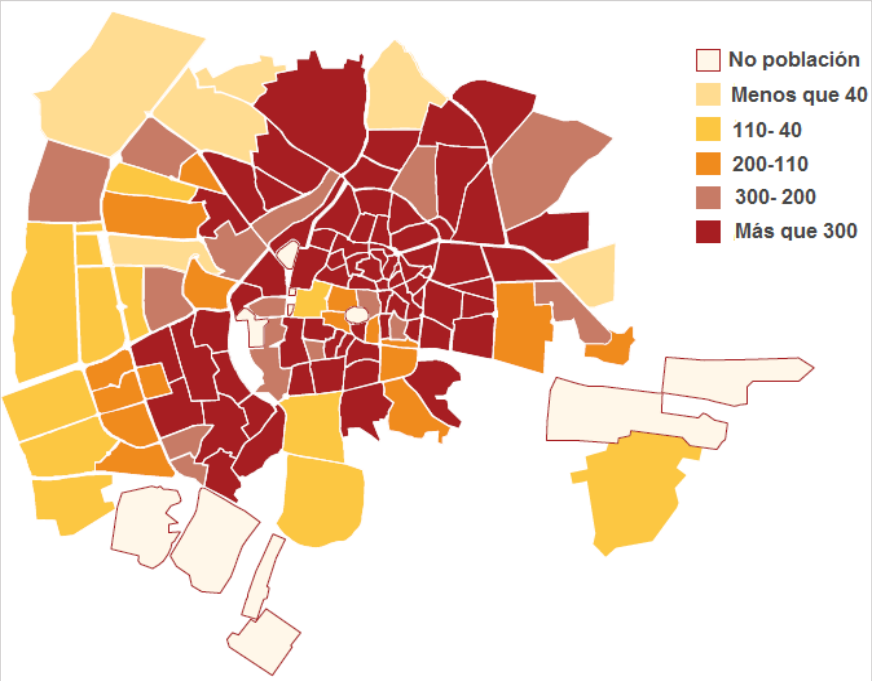


Figura 31a. Densidad de población en la ciudad (antes de la crisis, persona/ha)
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2014a.

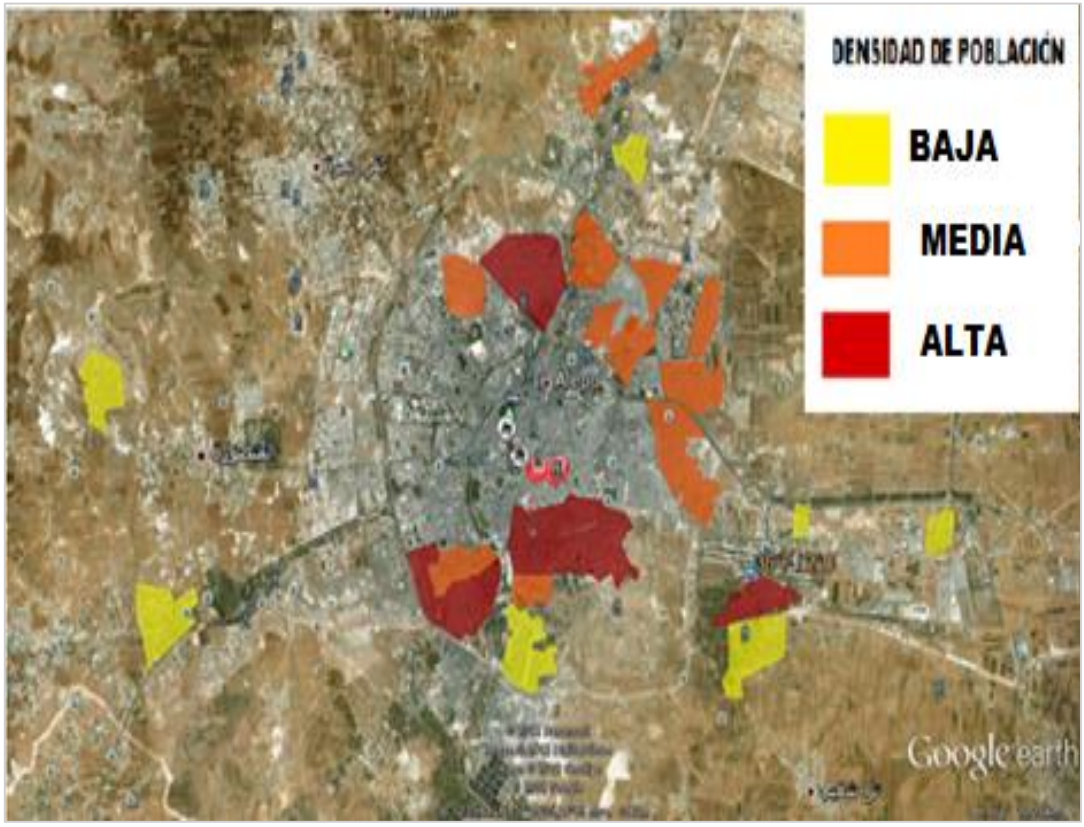


Figura 8.31b. Densidad de población de los barrios informales en Alepo
Fuente: El investigador depende de Google Earth 2011.

Figura 8.32. Los barrios de modelo de edificios altos (5-6 plantas)
Fuente: El investigador.

Figura 8.33. Los barrios de baja densidad de modelo de casas (1-2 pisos)
Fuente: El investigador.

Como vamos a explicar en los siguientes capítulos, teniendo en cuenta un cambio importante de los asentamientos informales, como resultado de los conflictos políticos en Siria y la ciudad de Alepo, extensión de algunos barrios, destruir y empeorar otros; destruir la infraestructura básica, expulsar o emigrar la población, la ausencia de los servicios de agua potencial, electricidad, gas, gasolina y gasoil, redes de teléfono e internet, alimentos básicos y medicinas. (Por ejemplo: Al Sukari y Haidariya, y Al Ansari). Por otra parte los conflictos políticos empeoran la situación de algunos barrios formales y sus infraestructuras básicas de las calles, escuelas, parques, hospitales, y otros centros públicos; sin embargo la destrucción de estos, los ha cambiado a informales (por ejemplo el barrio residencial de Hananu, y Salah Al Din (Syria-News, 2012).

Es importante destacar que los barrios informales representaron el 50% del total de la población de Alepo en 2010 (1.248.000) y en 2025 será el 61% (2.277.477) y la tasa de crecimiento será 82,4%[121] (tabla 8.2 y figura 8.34). El tamaño de crecimiento de ciudad total será 1.276.950 personas entre los años 2010 y 2025 los cuales 1.029.477 (80,6%) de ellos en los barrios informales y 247.773 (19,4%) en los barrios formales (The Municipality of Aleppo and (GTZ), 2009). Esta situación estaba prevista antes de los conflictos armados. Si no se aborda una reconstrucción de los barrios afectados por los combate a actuales una vez terminadas las confrontaciones, el porcentaje de barrios informales puede ser mucho más alto, afectando a más del 75% de la ciudad de Alepo. Esto supondría graves problemas para el correcto desarrollo de la ciudad.

N. de población	2004	2010	2025	Tasa de Crecimiento
Provincia	**4271000**	**4744000**	**6540000**	**2,6**
Ciudad	**2132100**	**2436062**	**3713012**	**2,1**
Barrios Informales	**…**	**1248000**	**2277477**	**3,9%**

Tabla 8.2. Evaluación del número de la población de los barrios informales

[121] Las propuestas de la población informal en 2010 y 2025 se calculó por el investigador, depende de la tasa de crecimiento anual del 4%.

Fuente: The Municipality of Aleppo and (GTZ), 2009; Hamoud, 2008; y las propuestas del investigador sobre la base de la tasa de crecimiento.

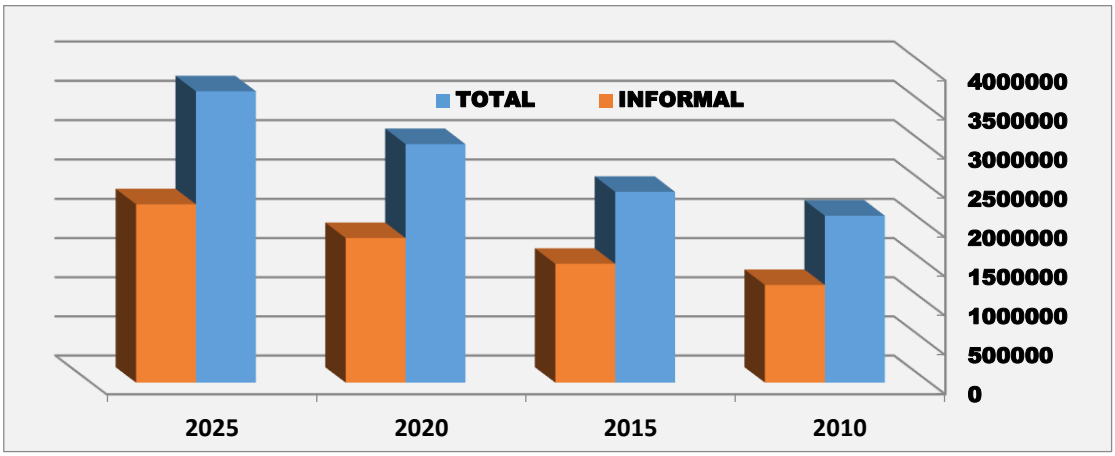


Figura 8.34. Evaluación del número de población total-informal (2004-2025)
Fuente: Trabajo del investigador.

Si bien la ciudad de Alepo en general carece de servicios públicos, pero se sufre también de distribución no equitativo de los servicios, donde los peores indicadores se concentran particularmente en los barrios informales que carecen de derechos civiles equitativos, discriminación por parte del resto de la población, y los servicios básicos: educación, zonas verdes, centros de salud, además de peligros ambientales y de salud por la contaminación.

En La figura abajo 8.35 observamos que la ciudad de Alepo tenía 50 centros de Salud en 2008[122] como número actual, pero el número necesario es de 118, lo que refleja una falta de 68 centros, además de falta en el número de médicos. Si compartimos esta figura con la (figura 8.37-a) sabemos el desequilibrio en distribución de los servicios mencionados, donde la mayoría de los Hospitales se encuentran en los barrios regulares en la ciudad. Lo que explica el tamaño del sufrimiento de población de los barrios informales (Dirección General de Salud en Alepo, 2008). Además de los conflictos políticos de 2011 que han duplicado el tamaño del problema como hemos comentado antes.

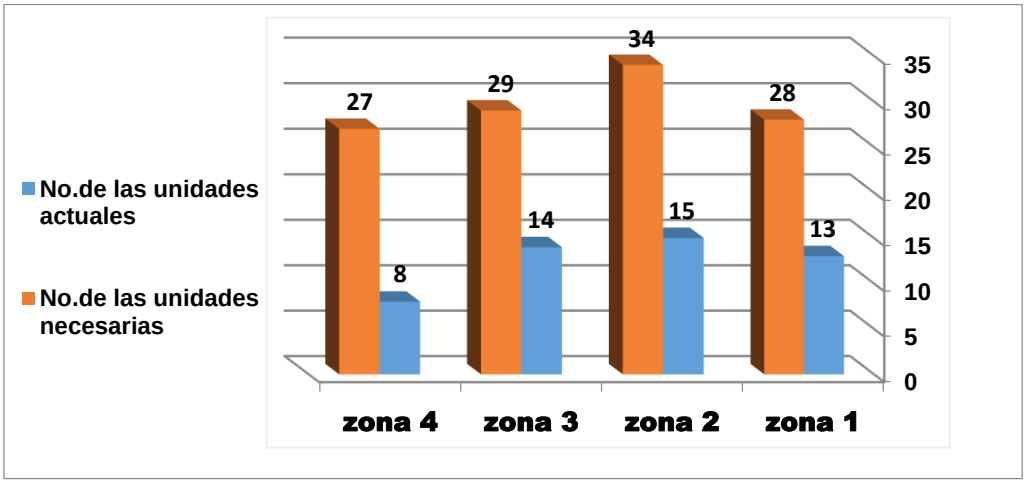


Figura 8.35. Los centros actuales y necesarios de salud

[122] Centros pequeños de Salud ofrecen servicios básicos.

Fuente: Trabajo del investigador sobe la base de los datos de la Oficina Central de Estadística, 2008.

Sin embargo la población de barrios informales sufre también de distribución no equitativa de las zonas verdes en comparación con el resto de la población de la ciudad. Para explicar la situación (tabla 8.3 y figura 8.36) hemos cogido cuatro ejemplos; el barrio de Zarhaa representa los barrios nuevos, los barrios regulares de Hananu y Sakhuor, y el barrio informal Al Ashrafeyeh como ejemplo clave de los barrios informales. Encontramos que el número más alto en la superficies de zonas verdes por habitante en 2008, se centra en los barrios nuevos (Zahraa fue 4,7 m^2 por habitante), luego regulares (Hananu 2,6, y Sakhuor 1,2). Sin embargo el peor número se encuentra en los barrios informales (Al Ashrafeyeh 0,1 m2 por habitante) (figura 8.37-b) (GCEC, 2008).

Barrio	Tipo del barrio	N. de población	superficie del parque	M2 por habitante
Zahraa	Nuevo	4437	21000	4,7
Al Ashrafeyeh	Informal	42842	5000	0,1
Sakhuor	Regular	35093	44800	1,2
Hananu	Regular	43488	117000	2,7

Tabla 8.3. Evaluación de las zonas verdes en los diferentes barrios
Fuente: El investigador sobre la base de los datos de la Compañía general de estudios de ingeniería y consultoría (GCEC) Alepo, 2008.

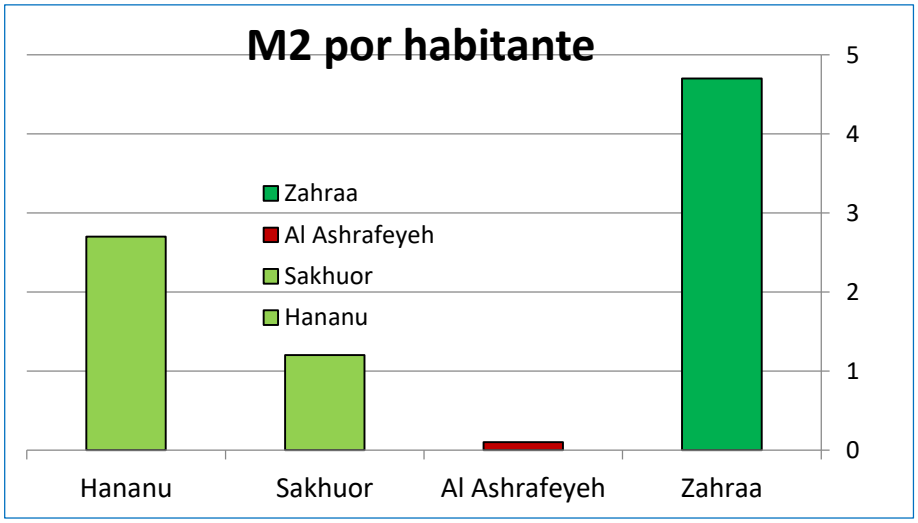


Figura 8.36. Evaluación de las zonas verdes en los diferentes barrios
Fuente: el investigador.

En la actualidad, según la arquitecta Dima Maskun[123] estos datos sobre las zonas verdes en los barrios informales, además de ser reducidos, no reflejan la realidad; porque la mayoría de los parques en los barrios informales se utilizan para tirar basura o como mercados para vender verduras, frutas y otros productos, y a veces para construir viviendas ilegales.

[123] Entrevista con Dima Maskun, arquitecta y jefe del departamento técnico de la vivienda informal, Ayuntamiento de Alepo, 14-11-2011.

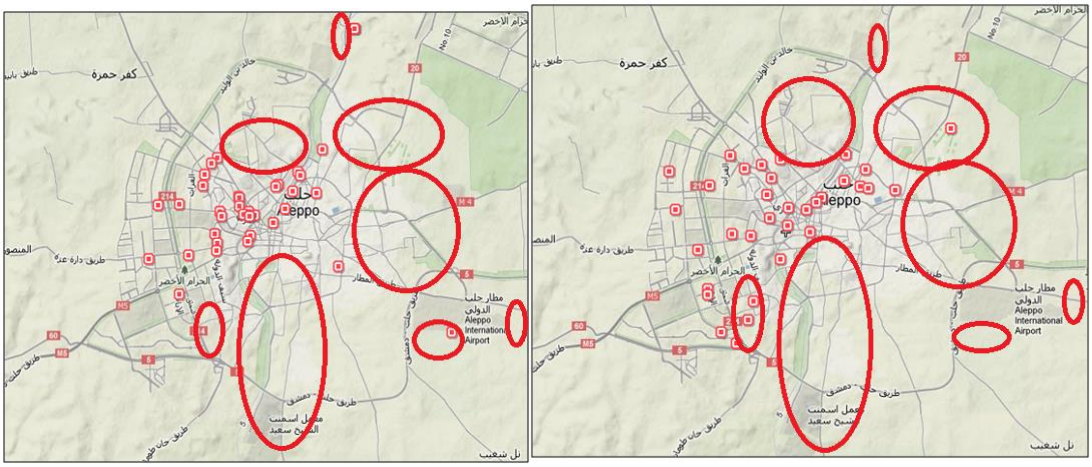


Figura 8.37-a. Distribución de los Hospitales. Figura (8.37-b): Distribución de los Parques.

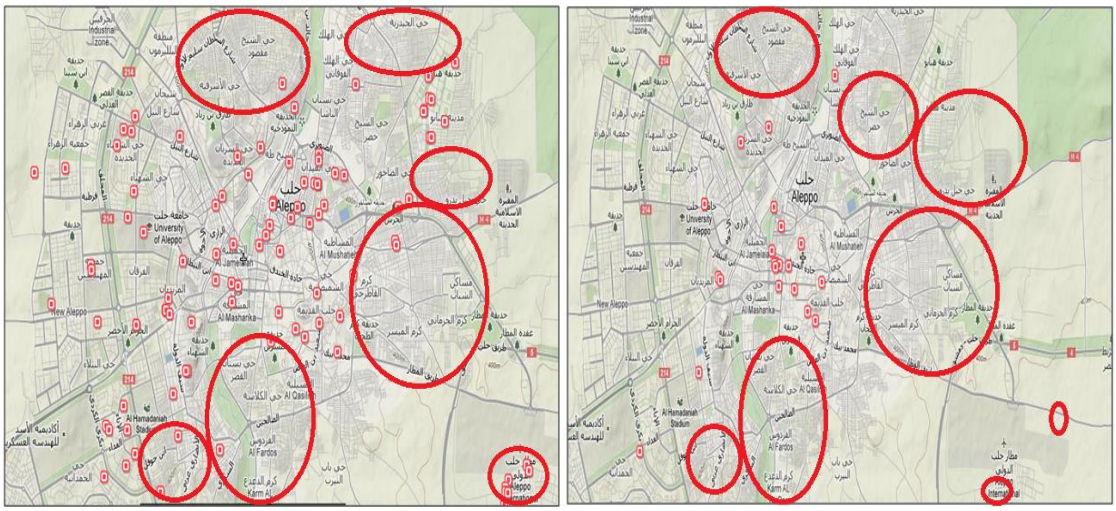


Figura 8.37-c. Distribución de las Escuelas secundarias Figura (8.37-d): Distribución de los Hoteles
Fuente: el investigador sobre la base de: Wikimapia.org
http://wikimapia.org/#lat=36.2019602&lon=37.1489097&z=14&l=3&m=b

A través de los mapas, observamos lo siguiente: Los servicios e infraestructuras básicas (escuelas, parques, hospitales y hoteles) se concentran en barrios regulares en el centro y noroeste de la ciudad, modernos y suburbanos en el parte oeste de la ciudad, pero los barrios informales en las afueras de la ciudad en general sufren de falta de servicios básicos (como veremos en los figuras número 52 arriba donde los barrios informales han marcado en color rojo).

8.6.2 Análisis DAFO de las características de los barrios informales en la ciudad de Alepo:

Las siguientes tablas 8.16 muestran el análisis DAFO de las características deferentes de los barrios informales en la ciudad de Alepo. Las tablas indican el estado del título de la tierra (Los dos recuadros con color Azul representan tierras asignadas del a los palestinos por el parte del gobierno Sirio en colaboración con la ONU). Los asentamientos que tienen fortalezas y oportunidades sociales, económicos y ambientales encima del promedio (los

recuadros con puntos en color verde) y debilidades y amenazas en los indicadores sociales, el acceso a la infraestructura, los servicios, y las condiciones del medio ambiente, que están debajo de promedio y representan problemas significativos y presentes (los recuadros con puntos en el color Rojo). (Los recuadros sin puntos en la matriz indican que las condiciones no son ni muy buenos ni muy malos).

- **Indicadores:**

Tierra: Privada comprada: por el desarrollador o los hogares. Pública ocupada: comprado a ocupantes ilegales-desarrolladores. Privada ocupada: comprado a ocupantes ilegales-desarrolladores.

a) Fortalezas y Oportunidades:

- **Social:**

Liderazgo claro: Las estructuras de gobierno tradicionales; una buena comunicación entre los diferentes sub-grupos sociales (diferentes calles / callejones) Cohesión social: el sentido de la solidaridad comunitaria; dispuestos a trabajar juntos, hacer actividades colectivas. Participación de las mujeres: comunicarse socialmente, tener grupos de ahorro, empleados.

- **Economía:**

Empleo: La mayoría de los hombres (y/o mujeres) están empleados, el transporte público; no hay pobreza extrema.

Empresa local: Talleres en o cerca de la zona.

Propiedad de la vivienda: La mayoría son propietarios de sus viviendas (legales e ilegales), algunos pagan alquiler de los inquilinos.

- **Medio ambiente:**

Una buena planificación: Planificación adecuada de la calle; el acceso relativamente fácil; (potencial) de espacio de recreación, no hay problemas graves de tráfico Buen edificio: buena (segura) estándar de la construcción. **Espacio abierto:** La tierra potencialmente disponible para el espacio público abierto (juegos infantiles); tierra potencialmente disponible para las familias de realojo en la misma zona.

- **Densidad:**

Alta: Edificios muy altos + alta densidad de población con bajos ingresos.
Media: edificios de 2-3 pisos. (La mayoría dentro de la ciudad).
Baja: 1-2 pisos (la mayoría son asentamientos nuevos en los márgenes peri-urbanas).

b) Debilidades y Amenazas:

- **Social:**

Conflicto social y político: La violencia étnica, la falta de cooperación entre los diferentes grupos sociales.

Inseguridad: Más del promedio de incidencia de robo, las mujeres no pueden moverse de manera segura.

La pobreza: La pobreza extrema clara; muchos hombres desempleados y/o incapacidad para el trabajo.

Discapacidad: Alta incidencia de discapacitados físicamente y mentalmente.

- **Servicios:**

Infraestructura: Falta de suministro de agua, electricidad, eliminación de residuos sólidos.

Educación: Gran dificultad de acceso a las escuelas (especialmente las niñas), la baja calidad de la enseñanza.

Salud: Gran dificultad de acceso a las clínicas, la baja calidad de servicios.

- **Medio ambiente:**

Planificación: La falta total del acceso a la emergencia (bomberos) vehículos (no sólo molestias), las condiciones del suelo tan malas que la vivienda asequible no puede ser construido de manera segura.

Construcción: La mayoría de las estructuras son físicamente peligrosas; tasa actual de plantas y probable de construcción de plantas adicionales dará lugar a estructuras inseguras.

Contaminación: Niveles peligrosos de contaminación del medio ambiente (The Municipality of Aleppo and (GTZ), 2009).

Es importante identificar que este DAFO es un análisis interno de los barrios informales. Sus situaciones como se ha visto en el conjunto de la ciudad de Alepo (son muy malas). Con este cuadro se quieren marcar los barrios informales que están en peor situación.

Barrio	Tierra			Fortalezas y Oportunidades									Debilidades y Amenazas									
				Social			Económico			Medio ambiente			Social				Servicios			Medio ambiente		
	Privadas compartidas	Publicas ocupadas	Privadas ocupadas	Liderazgo claro	Cohesión social	Mujeres activas	Empleo	Empresas locales	Propiedad de la vivienda	Planificación buena	Buena construcción	Espacios abiertos	Conflictos sociales y políticos	Inseguridad	Pobreza	Discapacidad	Infraestructura	Educación	Salud	Planificación	Edificios	Polución
Tal al Zarazier	-	-	-						-				-	-	-	-	-	-		-	-	
Al-Ahiaa Al- Janoubeyeh	-	-						-	-				-		-		-				-	
Al- Janoubeyeh Expnasión	-	-							-								-		-			
Ansari Gharbi	-	-							-				-	-	-						-	
Sheih Maqusoud					-			-	-									-				
Campo de Al Nairab	Asignada			-	-				-						-					-	-	
Al Makeyeh	-	-	-		-	-			-				-		-		-	-	-			
Sheih Seied Oeste		-						-	-				-		-							-
Sheih Seied Este	-		-							-			-	-	-							-
Aweja	-	-							-				-	-	-							-
Dwereneh	-	-	-	-	-		-	-	-						-							
Khan al Asal	-	-		-	-		-	-	-		-							-	-			
Pueblo Nairab	-			-	-			-	-				-		-		-					-
Kafar Dael	-	-		-	-	-		-	-		-											-
Al Maasraneyeh	-			-					-													
Pueblo de Ansari	-				-				-													
Ashrafeyeh 1	-				-			-	-		-											
Ashrafeyeh 2	-		-	-	-	-		-	-		-											
Ashrafeyeh-Bani Zeid	-		-	-	-		-	-	-	-	-											
Ein el Tal	-	-	-				-		-													
Haidareyeh	-	-			-		-		-	-	-											
Handerat (campo)	Asignada			-	-	-			-			-										
Haret el Shahhadin	-							-	-								-	-			-	
Jabal Padro	-				-				-				-		-	-	-	-				
Karm al Jazmati	-	-							-					-	-							
Sheikh Fares	-				-			-	-		-		-									
Sheikh Khoder	-			-	-	-	-		-			-										-
Sheikh Najjar	-							-	-				-		-	-		-				-

BARRIO	Tierras			Fortalezas y Oportunidades									Debilidades y Amenazas										
				Social			Económico			Medio Ambiente			Social				Servicios			Medio Ambiente		
	Privadas compradas	Públicas ocupadas	Privadas ocupadas	Liderazgo claro	Cohesion social	Mujeres activas	Empleo	Empresas locales	Propiedad de la vivienda	Planificación buena	Buena construcción	Espacios abiertos	Conflictos sociales y politicos	Inseguridad	Pobreza	Descapacidad	Infraestructura	Educación	Salud	Planificación	Edificios	Polución
Al Maasraneyeh	.			.					.				.	.	.	.						
Pueblo de Ansari	.				.				.				.		.							
Ashrafeyeh 1	.				.			.	.		.		.					.				
Ashrafeyeh 2	.		.	.	.	.		.	.		.		.					.				
Ashrafeyeh-Bani Zeid	.		.	.	.		.	.	.	.	.		.					.	.			.
Ein el Tal	.	.	.				.		.				.		.			.	.			.
Haidareyeh	.	.			.		.		.	.	.		.		.			.				
Handerat(campo)	**Asignado**			.	.	.			.		.	.										
Haret el Shahhadin	.							.	.								.	.			.	
Jabal Padro	.				.				.				.		.	.	.	.				
Karm al Jazmati	.	.							.					.	.							
Sheikh Fares	.				.		.	.	.		.		.					.	.			
Sheikh Khoder	.			.	.	.	.		.			.										.
Sheikh Najjar	.							.	.				.		.	.		.				.

Leyenda de la tabla:

	Tierras asignadas
-	Mal
	Ni muy bien ni muy mal
-	Bien

Tablas 8.4. Análisis DAFO de las características deferentes de los barrios informales en la ciudad de Alepo
Fuente: Trabajo del investigador sobre la base de The Municipality of Aleppo and (GTZ), 2009.

Capítulo IX. El impacto del conflicto en Siria en general y en Alepo en particular.

9.1 El impacto del conflicto en Siria:

Antes de empezar en la preparación de las políticas propuestas para la recuperación y reconstrucción de Siria post-guerra en los próximos capítulos, hay que analizar el impacto relacionado con la gobernanza, social y económico del conflicto civil en el país desde 2011 hasta la actualidad. Tiendo en cuento cuanto más dure el conflicto, más profundos serán los desafíos relacionados con la sociedad siria y más difícil y costoso será el proceso de abordarlos. En este sentido, la evaluación profunda del impacto del conflicto es un requisito previo para identificar déficits políticos, desarrollar alternativas de políticas para planes futuros de reconstrucción y evitar recaída de conflicto. Por lo tanto, las políticas propuestas están diseñadas para responder al impacto inmediato, a medio y largo plazo del conflicto (ESCWA, 2017a).

9.1.1 El impacto del conflicto en la gobernanza de Siria:

Sin embero, la duración, la intensidad y el alcance del conflicto han tenido un impacto perjudicial en las instituciones y estructuras de gobierno sirio. Los problemas existentes, como los cuellos de botella institucionales, se han profundizado. Las preocupaciones latentes, como la falta de libertades civiles y crecimiento inclusivo, han sido expuestas. Además han surgido desafíos nuevos, como la polarización política y el aumento de la práctica y el pensamiento radicales liderados por grupos como *el Estado Islámico (ISIS/Daesh) y Al-Qaeda*. Por otro lado, el surgimiento de una sociedad civil activa, y un debate social más abierto sobre temas políticos, económicos y sociales fundamentales, constituye indudablemente un desarrollo positivo y debe formar la piedra de cimientos para recuperación y reconstrucción inclusiva y participativa, a corto y largo plazo en la fase post-conflicto (Kahaf, 2018; ESCWA, 2017a y b; ESCWA, 2018).

- Las reformas constitucionales del gobierno en respuesta a los movimientos populares en 2011: Si bien el estado adoptó reformas constitucionales en 2011, pero no realizó un diálogo inclusivo serio con las partes interesadas y las reformas fueron estrechas, no participativas, lentas y carecieron de coherencia. La impresión general era que el objetivo de estas reformas era solo para calmar la opinión pública. Mientras que algunas de las instituciones estatales demostraron ser resistentes durante el conflicto, otras vieron una disminución fuerte en el rendimiento o dejaron de funcionar completamente[124]. En este contexto, las instituciones gubernamentales estancadas y lentas no pudieron funcionar correctamente debido al conflicto armado y los problemas estructurales relacionados con la

[124] Según el Primer Ministro de Siria Imad Khamis el costo de los daños a las instituciones del Estado superó 87 mil millones de dólares, con más de 28 mil edificio gubernamental sufrido daños y aproximadamente 188 centros industriales y empresas del gobierno destruidos totalmente o parcialmente (Aksalser, 2019a).

gobernanza y la administración. Como resultado, hubo una ruptura completa en el contrato social entre el estado y la gente (ESCWA, 2017a; 2016a y b).

- Establecer estructuras nuevas de gobernanza: En las áreas que han quedado bajo el control de actores no estatales como el ejército sirio libre, grupos radicales (el Estado Islámico (ISIS) y Frente de Nusra (Al-Qaeda)) y milicias kurdas como muestran las figuras 9.1, las instituciones estatales ya no han podido cumplir con sus responsabilidades básicas, como imponer el estado de derecho, proporcionar servicios básicos y organizar el espacio público. En algunas áreas, esta brecha ha sido cubierta por estructuras nuevas de gobernanza o por la sociedad civil. Los consejos locales establecidos para la coordinación entre la comunidad local por un lado y los grupos armados sobre el terreno por otro lado reprendan un ejemplo de estas estructuras en las áreas fuera del control directo del estado, así como algunas áreas que aún están bajo el control del estado. Estos consejos se han centrado principalmente en la prestación de servicios necesarios, la administración, la mediación y la coordinación con donantes y organismos fuera de Siria (ESCWA, 2017a; 2016b).

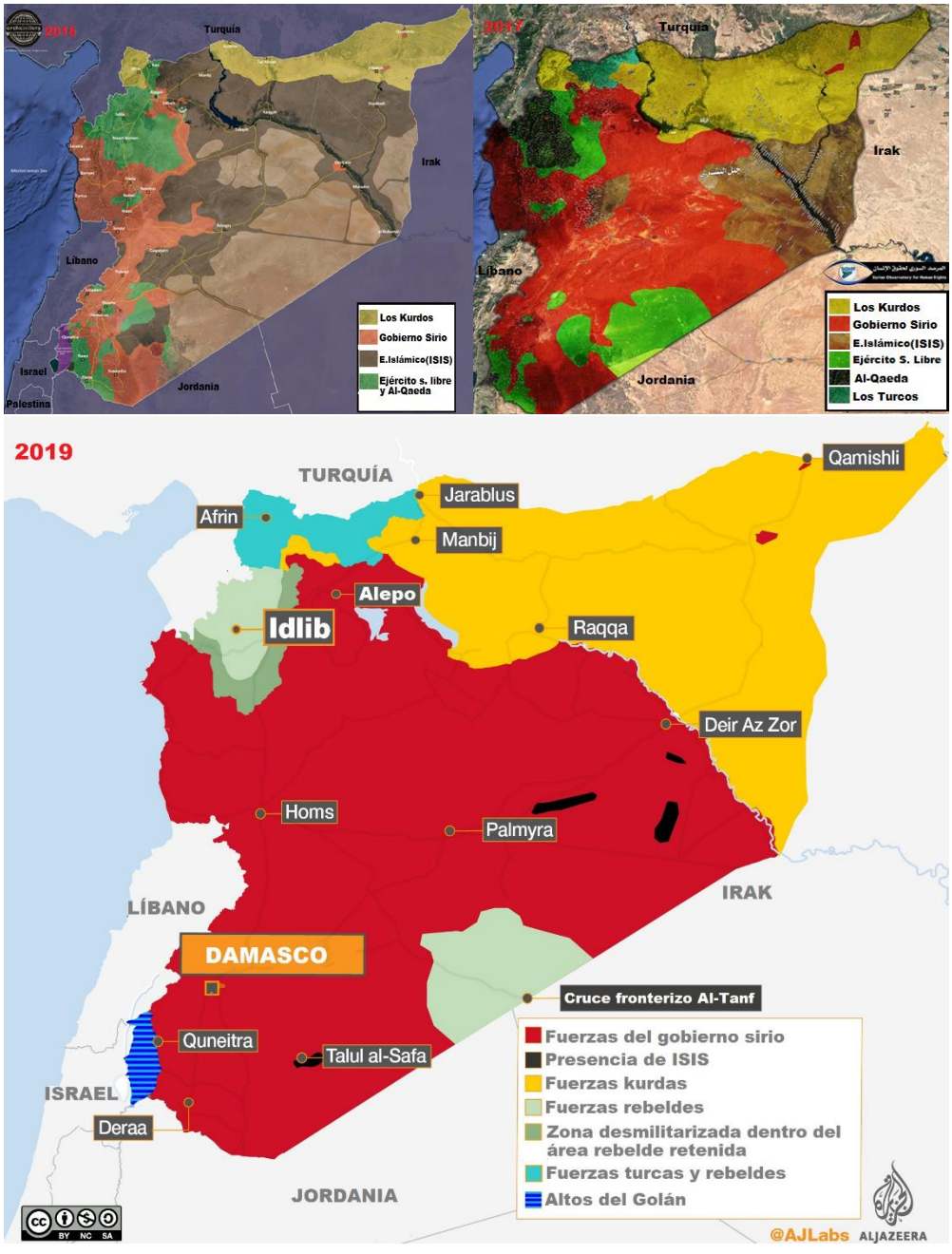


Figura 9.1. Mapas de cambio de áreas de control en Siria entre 2015, 2017 y la actualidad: se observa que el área de control de ISIS aumentó (2015) y luego ha ido disminuyendo (2017) hasta casi desaparecer en la (2019)
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Archicivilians (2015); Sas post (2017); Aljazeera, 2019 (2019).

- El papel de la sociedad civil y las mujeres en la gobernanza: A medida que la sociedad civil siria ha adquirido un papel activo durante el conflicto, sus funciones y responsabilidades se han centrado, en gran medida, en iniciativas relacionadas con la gobernanza y la promoción social, abordando los derechos humanos, la liberación de detenidos y la democrática, y contribuyendo a reestablecer una ciudadanía participativa. En este sentido, la sociedad civil siria ha jugado un papel importante en la construcción de la paz contribuyendo a las negociaciones de alto el fuego en el terreno y, coordinando el diálogo entre las partes en conflicto, tanto de manera independiente como en colaboración con la Oficina del Enviado Especial de las Naciones Unidas para Siria. Mientras las mujeres se encuentran entre los grupos más vulnerables al impacto del conflicto, sus contribuciones han sido una parte integral de la respuesta, ya que muchas han desempeñado un papel activo en temas de protección y empoderamiento civil.

- Proliferación de medios de comunicación y redes sociales: También, el país fue testigo de una proliferación de medios de comunicación sirios, tanto de medios tradicionales, así como del uso expansivo de las plataformas de redes sociales, como *Facebook, Twitter y YouTube*. Sin embargo, el aumento de los nuevos medios de comunicación, ha tenido un impacto dramático en la sociedad siria de manera positiva y negativa. Por un lado, la sociedad siria ha adquirido una mayor conciencia política y libertad de expresión. Por el lado negativo, la proliferación de medios nuevos de comunicación ha contribuido a las divisiones profundas en la sociedad siria.

- El auge de la economía y los señores de guerra: Otro impacto importante del conflicto es posiblemente el auge de la "economía de guerra" y los "señores de la guerra". Varios informes indican que la corrupción ha aumentado desde 2011 en muchas áreas y sectores en el país. Esto se debe en parte al auge de una economía de guerra que ha sido impulsada por la proliferación de milicias, tanto en las áreas bajo el control del Gobierno de Bashar Al-Assad como en las áreas bajo el control de los grupos armados opuestos a este Gobierno. En este contexto, la economía de guerra, basada en la competencia por contrabando de productos, los mercados negros, el control sobre los recursos energéticos naturales y los fondos extranjeros (destinados con fines humanitarios o militares), se ha aumentado a medida que la crisis ha continuado. Especialmente a lo largo de las fronteras con Turquía y el Líbano, donde estos vínculos económicos ilegales se han fortalecido aún más por el aumento de las milicias armadas y la fragmentación del país, lo que ha aumentado las economías locales e informales en lugar de una economía nacional unificada (ESCWA, 2017a y b; 2016a).

9.1.2 El impacto del conflicto en la economía de Siria:

- El impacto del conflicto en el Producto Interno Bruto (PIB) y el capital fisco: Sin embargo, el impacto del conflicto en la economía siria ha sido desastroso. Se perdieron décadas de logros de desarrollo, se destruyó la infraestructura de la economía y se

destruyeron las bases productivas y el capital humano y físico (ESCWA, 2017a y b; 2016a). La economía siria en 2019, medida por el PIB, fue equivalente al 36% de su nivel de 2010. En el escenario contra-factual (es decir, en ausencia de conflicto) el PIB actual se situaría en 1,62 veces la cifra de 2010. En este contexto, la mayor reducción del PIB se produjo en 2012 y 2013, con caídas -26.3 y -37.6 respectivamente, a partir de entonces, la tendencia decreciente se convirtió más lenta (CSIP, 2020). En 2016, la economía de nuevo se redujo severamente a medida que el conflicto se intensificó en muchos frentes, sobre todo la batalla militar solo en Alepo que incrementó la pérdida de capital físico a nivel nacional (ESCWA, 2017a y b; 2016a). En 2017, las mejoras relativas en las condiciones de seguridad de algunas regiones, llevaron al crecimiento del PIB nacional en casi un 3,3%, sin embargo, se contrajo nuevamente en 2018 en un 1,9%. El año 2019 fue testigo de una tasa de crecimiento positiva del 7,9% debido a la reducción de la violencia y al crecimiento sustancial en el sector agrícola (figura 9.2), pero a finales de 2019 y durante este año 2020 la economía de nuevo se redujo severamente a medida que el conflicto se intensificó en varios frentes en el norte del país y además del aumento de las sanciones económicas contra Siria (CSIP, 2020). Como resultado a finales de 2019, la pérdida económica total durante el conflicto alcanza los USD 530.1 mil millones, de los cuales la pérdida del PIB durante el mismo período equivale a USD 420.9 mil millones. Además, el informe del CSIP[125] considera que el aumento del gasto militar a través de diferentes partes, que constituye parte del PIB real, como una pérdida para la economía y una reasignación de recursos de actividades productivas a actividades destructivas. En este contexto, el aumento del gasto militar del gobierno se proyecta en USD 24 mil millones, y el gasto militar de los grupos armados se proyecta en USD 13.8 mil millones.

El informe también tiene en cuenta la pérdida debido al daño del stock de capital (capital social) que se estima en USD 64,6 mil millones para fines de 2019. Además, el uso informal de los recursos de petróleo y gas se ha considerado como una pérdida para la riqueza de Siria como se convirtió en parte de la máquina de la violencia. Se estima de la producción informal de petróleo y gas alcanza los USD 9.900 millones para fines de ese año. No obstante, parte de esta pérdida que tiene en consideración el precio del mercado negro del petróleo ya se ha incluido en gasto de los grupos no estatales, dentro de la pérdida del PIB, y esto deja la pérdida neta de USD 6,8 mil millones que se suma a la pérdida total (Daher, Yazigi, Said y Shaar, 2019; CSIP, 2020). *"En general, el conflicto en Siria generó una pérdida económica total estimada de 13,397 mil millones de SYP a precios constantes de 2000 (530.1 mil millones de dólares). Esto equivale al 967 por ciento del PIB de 2010 a precios constantes de 2000"* (CSIP, 2020) pp. 58 (tabla 9.1 y figura 9.3).

[125] Centro Sirio para Investigación de Política.

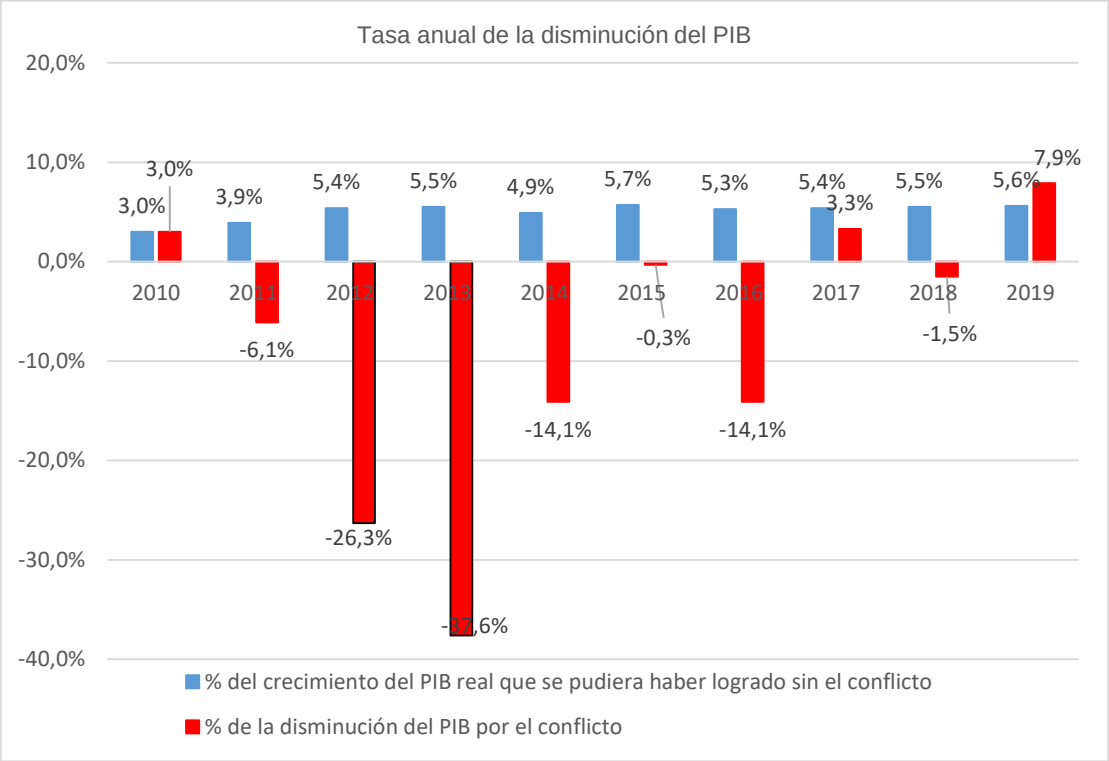


Figura 9.2. Tasa anual de la disminución del PIB por el conflicto
Elaboración propia sobre la base de CSIP, 2020.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Acumulativo
Pérdida económica total (miles de millones de dólares)	10.0	50.2	58.3	66.6	59.5	51.8	65.8	81.7	86.2	**530.1**
Pérdida de PIB (miles de millones de dólares)	5.7	22.2	40.0	49.0	46.6	44.1	58.0	74.1	80.0	**420.7**
stock de capital (capital social) dañado (miles de millones de dólares)	3.3	23.0	11.8	10.3	5.9	3.6	3.0	2.0	1.6	**64.5**
Incremento oficial del gasto militar (mil millones de dólares)	0.9	4.2	3.9	2.9	2.6	1.8	2.4	2.7	2.5	**24.0**
Gasto militar de los grupos armados (mil millones de dólares)	0.0	0.7	1.4	2.3	2.4	1.7	1.8	2.0	1.5	**13.8**
Pérdida de riqueza (reservas de petróleo y gas) (miles de millones de dólares)	0.0	0.0	1.6	2.7	1.5	0.9	0.9	1.2	1.0	**9.9**
de los cuales Ingresos petroleros para grupos no estatales	0.0	0.0	0.5	0.7	0.5	0.4	0.3	0.3	0.5	**3.1**
Total acumulativo	**10.0**	**60.1**	**118.4**	**185.1**	**244.6**	**296.4**	**362.2**	**443.9**	**530.1**	

Tabla 9.1. Pérdidas económicas totales en millones de dólares estadounidenses (a precios corrientes)
Fuente: Elaboración propia sobre de CSIP, 2020.

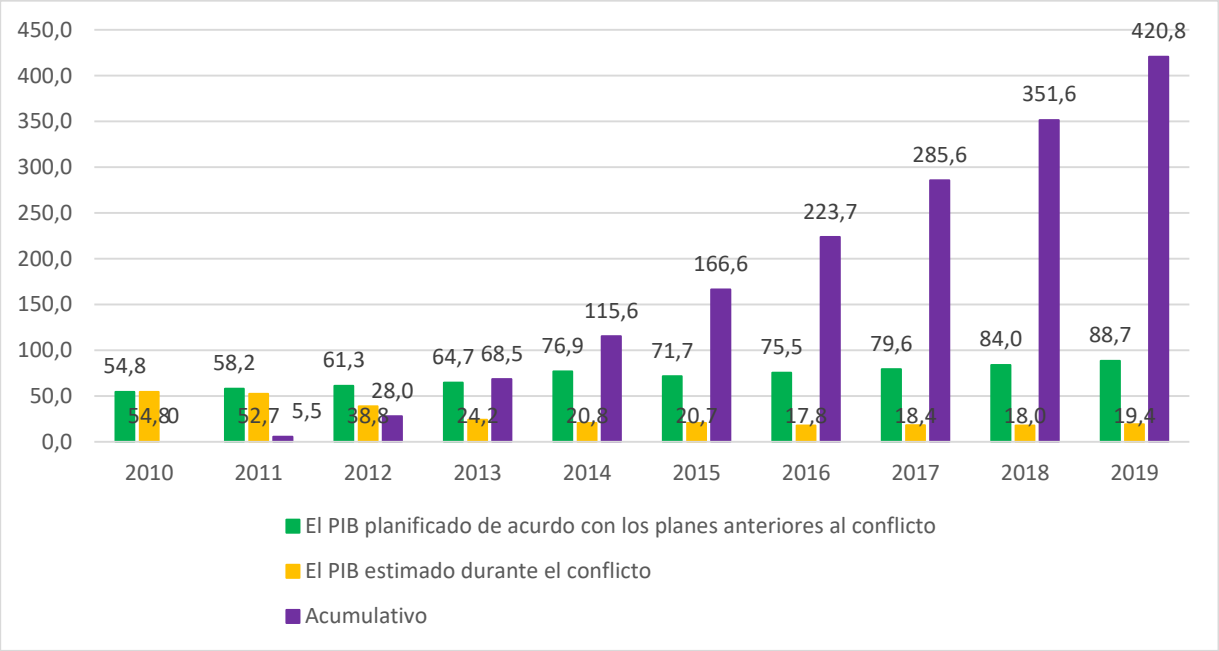


Figura 9.3. El PIB proyectado de acurdo con los planes anteriores al conflicto y el PIB real durante el conflicto (mil millones de dólares)
Fuente: Elaboración propia sobre de CSIP, 2020.

El stock de capital (capital social): Por su lado, el capital social, que es el elemento fundamental de la base productiva de cualquier economía, sufrió daños colosales (ESCWA, 2017a y b; 2016a). Las pérdidas proyectadas del stock de capital físico alcanzaron los USD 196 mil millones en precios actuales para fines de 2019. Efectivamente, esta pérdida consta de dos componentes; primero, una reducción en la inversión neta y el stock de capital inactivo como resultado de las oportunidades perdidas y el capital físico que deja de contribuir a la producción, los servicios y el valor añadido, que se estima en USD 131.5 mil millones (ya contabilizado en la estimación de las pérdidas del PIB), el segundo es el daño parcial o total al stock de capital, estimado en USD 64,6 mil millones debido a los daños causados por el conflicto que incluye propiedades públicas y privadas, equipo y edificios residenciales y no residenciales destruidos (CSIP, 2020).

Como ilustran la tabla 2 y figura 4, el sector de vivienda y construcción sufrió el mayor daño con más del 30% de las pérdidas totales (US$ 27,2 mil millones). El 18% de las pérdidas se producen en la fabricación (US$15,9 mil millones), el 9% en industrias extractivas y otro 9% en servicios públicos (electricidad, agua y saneamiento). En cuanto a la estructura del PIB, la contribución del sector agrícola al PIB aumentó del 19 al 26 por ciento durante los primeros cuatro años del conflicto. Si bien el sector se deterioró en gran medida durante el conflicto, como se indica por la inseguridad alimentaria que ahora está generalizada, el aumento se debe en gran medida a la disminución aún mayor de la contribución de otros sectores al PIB, sin embargo, los sectores de construcción (-77%) y fabricación (-75%) los principales entre ellos. La mayoría de los otros sectores, como el comercio interno, el turismo, el transporte, el sector bancario, los seguros, los bienes raíces y los servicios financieros, se han deteriorado de manera similar y han sufrido grandes pérdidas por la guerra (figura 5) (ESCWA, 2017a y b; 2016a).

Pérdidas del capital físico	%	Mil millones de dólares
Vivienda y construcción	30,30%	$27,2

Agricultura	6,70%	$6,0
Servicios	8,50%	$7,6
Transporte y comunicación	5,60%	$5,0
Finanzas y seguros	5,30%	$4,8
Comercio interno	7,50%	$6,7
Fabricación	17,70%	$15,9
Minería	9,40%	$8,4
Utilidades	9,10%	$8,2

Tabla 9.2. Pérdidas de capital físico, 2011-2015 (Porcentaje, mil millones de dólares)
Fuente: Elaboración propia sobre la base de ESCWA, 2017a.

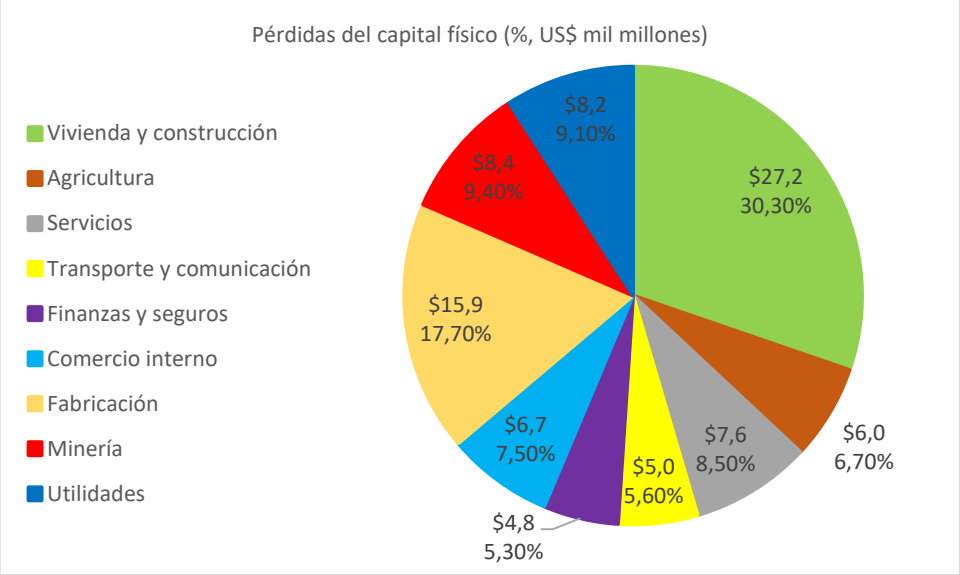


Figura 9.4. Pérdidas de capital físico, 2011-2015 (Porcentaje, mil millones de dólares)
Fuente: Elaboración propia sobre la base de ESCWA, 2017a.

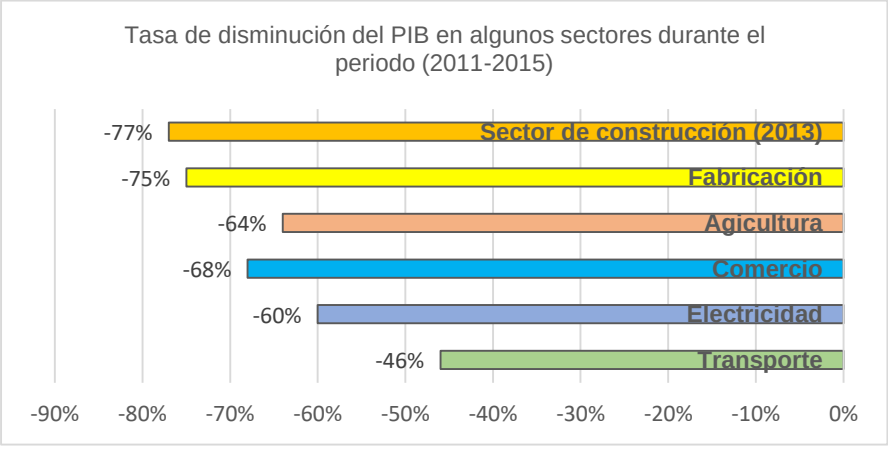


Figura 9.5. Tasa de disminución del PIB en algunos sectores durante el periodo (2011-2015)
Fuente: Elaboración propia sobre la base de ESCWA, 2017a.

Las estimaciones del Comité de las Naciones Unidas de Economía y Social para Asia Occidental (ESCWA), indican que más de 2 millón de casas fueron destruidas en Siria en 2014 (50% del total de unidades de vivienda en Siria), de las cuales 678 miles fueron destruidas totalmente, 509 miles fueron destruidas parcialmente. Además de miles de tiendas comerciales, fábricas grandes y pequeñas, escuelas y edificios gubernamentales (figuras 6 y

7). Por lo tanto, más de 11 millones o el 50% de la población total del país están afectado directamente por los daños al sector de vivienda y la infraestructura urbana. Según las estimaciones de ESCWA, los costos para la reparación y la reconstrucción serán aproximadamente US$ 40 mil millones, de los cuales la mitad son daños para el sector de vivienda solo (Daher, Yazigi, Said y Shaar, 2019; ESCWA, 2014; 2012).

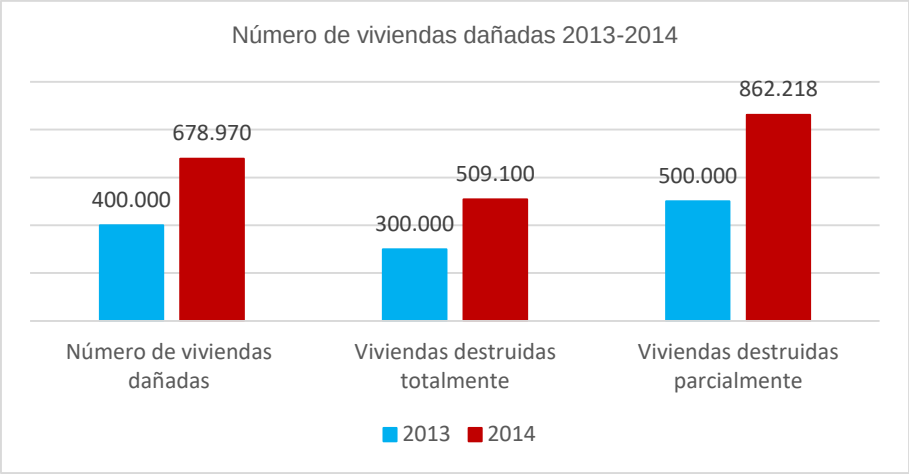


Figura 9.6. Número de residencias dañadas 2013-2014
Elaboración propia sobre la base de Daher, Yazigi, Said y Shaar; 2019; ESCWA, 2014.

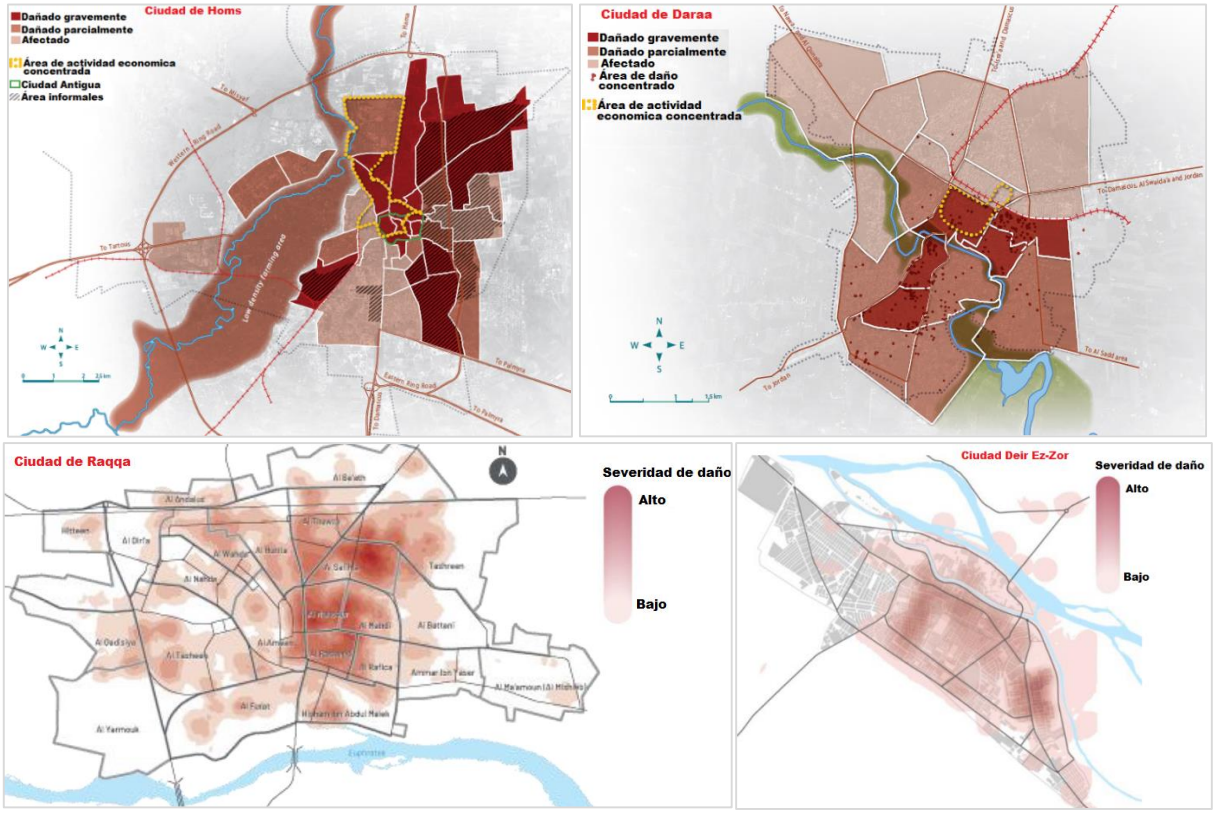


Figura 9.7. La densidad de daño y el impacto en stocks de vivienda en las ciudades sirias
Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2019; 2014 B y C.

Según las evaluaciones del Ayuntamientos de Alepo, UN, CSIP y el Banco Mundial en 2017, la ciudad de Alepo sufrió el mayor daño con más del 50% de sus edificios e infraestructuras destruidas (más de 424 mil viviendas y el 32% del daño total en Siria en 2013-2014) y 86%

de su infraestructura comercial dañada, lo que necesita más de US$ 7,5 mil millones para reconstruirlas (figura 9.8 a y b) (Daher, Yazigi, Said, Shaar, 2019; World Bank, 2017a; CSIP, 2020). Mientras que las ciudades de Damasco rural (303 mil viviendas y el 20%) y Homes (200 mil viviendas y 12%) ocupan el segundo y el tercer lugar respectivamente (tabla 3 y figura 9) (ESCWA, 2017a; 2014).

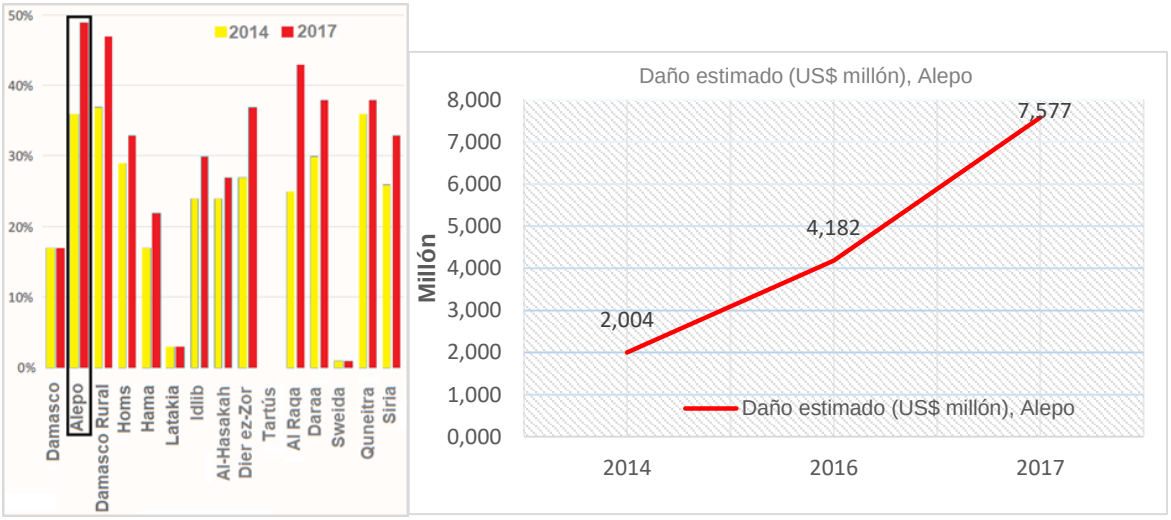


Figura 9.8 (a). El índice de daños de infraestructura por gobernación126; (b) Daño estimado (US$ millón), Alepo
Fuente: Elaboración propia sobre la base del (a) CSIP, 2020; (b) World Bank, 2017a.

Distribución de daños de stock de viviendas por ciudad, 2013-2014	%	Número de vivienda dañada (mil)	Daño estimado (US$ millón)
Alepo	32%[127]	424	2,004, (7,577 en 2017)
Damasco	2%	37	0,340
Daraa	6%	105	0,920
Al-Raqqa	3%	59	0,500
Tartous	1%	12	0,120
Deir Ez-Zor	5%	82	0,740
Al-Hasakah	3%	57	0,420
Idlib	9%	156	1,140
Latakia	2%	56	0,400
Hama	5%	78	0,640
Homs	12%	200	1,900
Damasco Rural	20%	303	2,900
Al-Suwayda	0%	5	0,050
Al-Qunaitra	0%	0,9	0,006

Tabla 9.3. Distribución de daños de stock de viviendas por provincias, 2013-2014
Fuente: Elaboración propia sobre la base de World Bank, 2017a; ESCWA, 2017a; ESCWA, 2014.

[126] La intensidad del conflicto y la destrucción que alcanzó su punto máximo en 2015-2017 (impulsado por el aumento de la violencia y el uso de altos explosivos) había dañado gravemente el stock de capital. A finales de 2016, la batalla de Alepo causó la destrucción a gran escala de la ciudad y las zonas industriales, similar a lo que se vio en la batalla de Ar-Raqqa y Deir-ezzor y Ghouta Oriental en Damasco Rural (CSIP, 2020).

[127] Las estimaciones cambian por que las batallas militares siguen en más de una zona en Siria, por lo cual, las perdidas y la destrucción siguen tiendo lugar en el país.

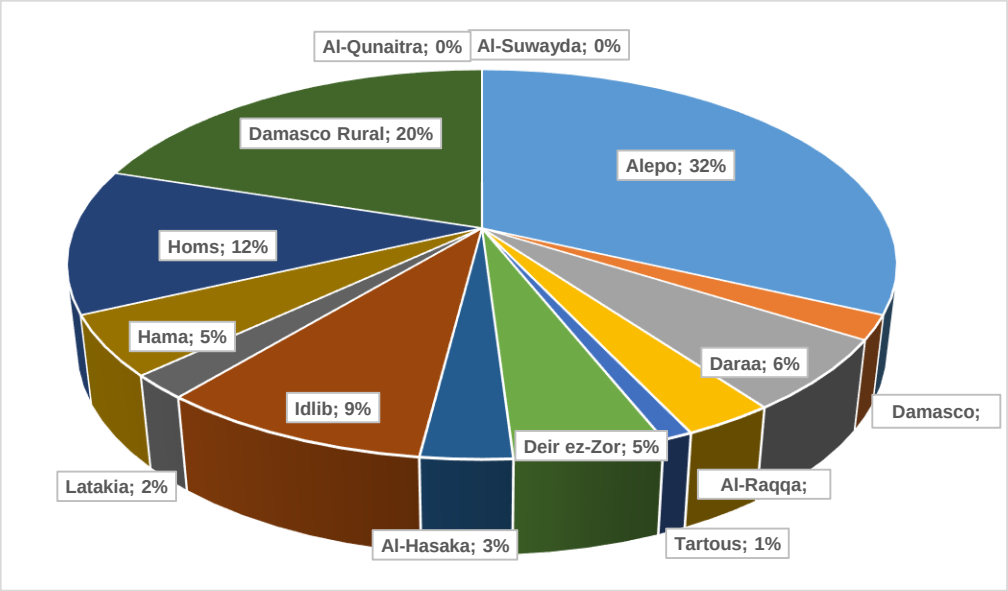


Figura 9.9. Distribución de daños de stock de viviendas por provincias, 2013
Fuente: Elaboración propia sobre la base de World Bank; ESCWA, 2017a; ESCWA, 2014.

Por otra parte, la violencia promulgada en Siria desde 2011 ha tenido un efecto devastador en el patrimonio cultural del país (figura 9.10). De "*el zoco"* o mercado en Alepo a la ciudad antigua de Palmira (figura 9.11), la destrucción de los sitios más significativos y simbólicos es una preocupación urgente, con implicaciones irreversibles para el legado cultural del país y la humanidad. Según UNITAR-UNOSAT, un total de 290[128] localizaciones de patrimonio cultural han sido afectadas directamente por la guerra: 24 destruidas, 104 dañadas gravemente, 85 dañadas moderadamente, y 77 posiblemente dañadas en 2014 (UNITAR-UNOSAT; 2014; UNITAR-UNOSAT, UNESCO, 2016).

[128] Según Madi (2016), el número de sitios culturales afectados por el conflicto llegó a 1,403 en 2015, y solo en Alepo había 301 sitios afectados.

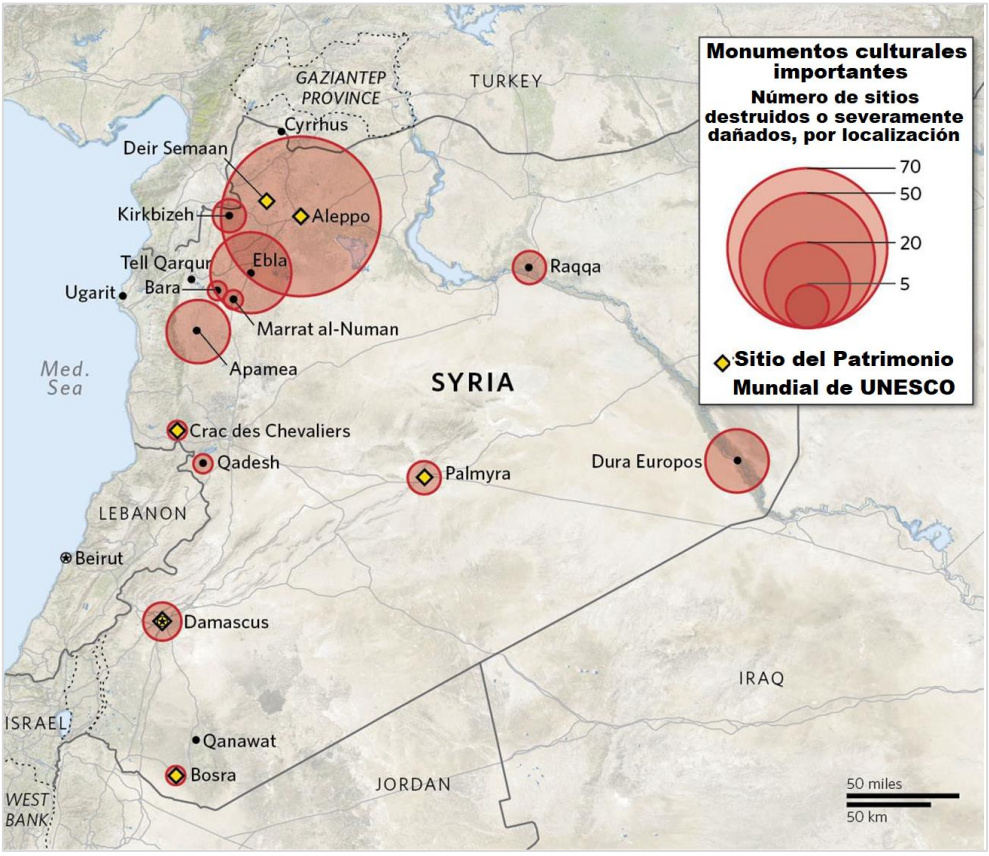


Figura 9.10. Sitios culturales importantes destruidos o severamente dañados
Fuente: Elaboración propia sobre la base Kourdi, 2017.

Figura 9.11. La destrucción de los monumentos culturales de Palmira (Baal-Shamin, Arco de Triunfo, templo de Bel) por Daesh (A, B y C); Orquestra rusa después de que el ejército sirio liberó la ciudad de Daesh (D)
Fuente: Munawar, 2017.

- Los medios de vida: Observando el efecto que esto ha tenido en los medios de vida de las personas y el gasto familiar, como los precios aumentaron, la moneda local (libra siria (LS)) se ha depreciado, los productos alimenticios disminuyeron debido a los asedios y el deterioro del sector agrícola, y la capacidad de gasto promedio de la familia siria ha disminuido considerablemente. En algunas zonas, el aumento promedio nacional en el precio de los alimentos se ha disparado hasta alcanzar el 62.1% de su precio original, con precios aún más altos en áreas sitiadas como Deir Ezzor y Alepo (debido al asedio y los enfrentamientos militares sobre todo en los años 2015 y 2016), donde el precio ha alcanzado el 978%. Actualmente, la Comisión de Planificación y Corporación Internacional Siria estima que el 84% de los sirios se encuentran ahora por debajo de la línea de pobreza alimentaria, que es el ingreso mínimo necesario para asegurar la ingesta calórica suficiente para una vida saludable (ESCWA, 2017a; Aksalser, 2019b).

- El gasto público: Como se muestra en la tabla 9.4 y figura 9.12 el gasto público ha aumentado en un 65 por ciento entre 2010 y 2015, dando como resultado un aumento dramático en el déficit fiscal. Además, los ingresos públicos han disminuido en un -66% durante el mismo período de tiempo, en gran parte debido a una disminución en los ingresos petroleros (-68%), debido a la pérdida del control del gobierno sobre una gran parte de pozos petróleos y líneas de suministro, e ingresos no petroleros (-65%, de los cuales los ingresos fiscales han disminuido en un -60% y el resto de ingresos no fiscales y no petroleros han disminuido en un -71%). Al mismo tiempo, el gasto público corriente aumentó un 121% entre 2010 y 2015, mientras que el gasto de capital (incluidos los proyectos de desarrollo) disminuyó por un -67% durante el mismo período. El déficit fiscal causó un aumento catastrófico sin precedentes en la deuda pública que alcanzó el 750% de las tasas anteriores a la guerra.

Año	Los gastos públicos	Los ingresos generales	Déficit fiscal
2010	695	635	-60
2011	688	539	-149
2012	737	337	-400
2013	850	266	-584
2014	1012	217	-795
2015	1082	219	-863

Tabla 9.5. Los gastos e ingresos públicos y déficit fiscal (mil millones de Libras Sirias (LS129)
Fuente: Elaboración propia sobre la base de ESCWA, 2017a; ESCWA, 2014.

[129] Las tasas de cambio de la libra siria (LS) estaban notablemente estables antes del conflicto, donde (cada 50 LS = US$ 1) en 2010, durante los años del conflicto, los precios de la LS han caído considerablemente (cada 500 LS = US$ 1).

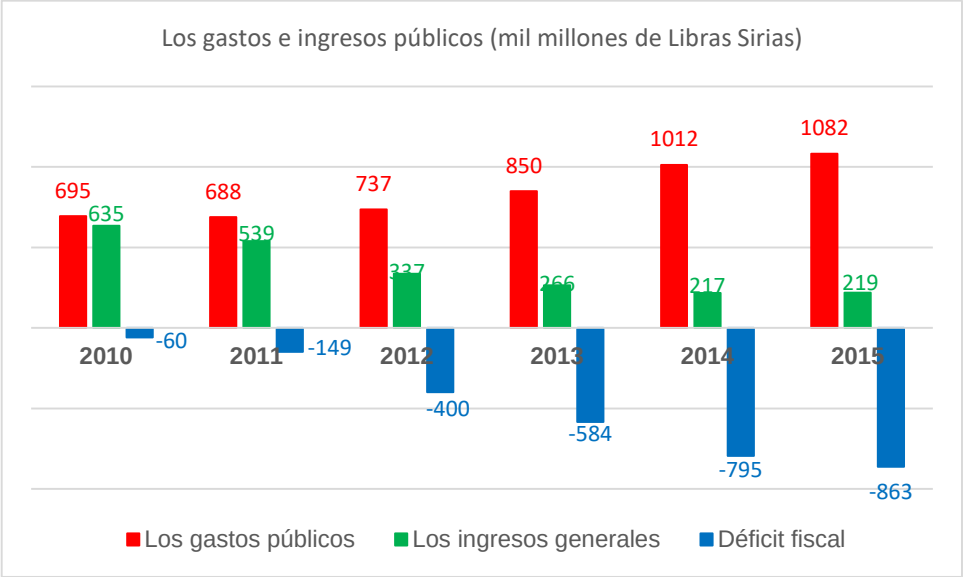


Figura 9.12. Los gastos, ingresos y déficit fiscal (mil millones de Libras Sirias)
Fuente: Elaboración propia sobre la base de ESCWA, 2017a y b; ESCWA, 2014.

- El sector del comercio exterior: Sin embargo, el comercio exterior pagó un precio alto durante el conflicto debido al colapso de la base productiva de la economía, la desaceleración de las actividades económicas en la mayoría de los sectores productivos, y las sanciones económicas contra Siria. Las exportaciones e importaciones disminuyeron en 89 y 60 por ciento, respectivamente, entre 2011 y 2014. El aumento del gasto militar, las sanciones económicas y una gran caída en las exportaciones y los ingresos del turismo, todo esto conduce a una disminución importante en las reservas oficiales de monedas extranjeras. Se estima que durante los primeros tres años del conflicto, el Banco Central de Siria utilizó más de 14 mil millones de dólares de la reserva, que se estimó entre 22 y 24 mil millones de dólares antes del conflicto. Las intervenciones del Banco para afectar la oferta y la demanda en el mercado de divisas no lograron detener la caída de las tarifas de cambio de la libra siria como ya se mencionó anteriormente (ESCWA, 2017a y b; 2016a).

9.1.3 El impacto social del conflicto:

- **Impacto social general:**

- El impacto del conflicto en la sociedad civil siria: El conflicto ha tenido un impacto perjudicial en el tejido social con el capital social agotado, el colapso de la cohesión así como dinámicas sociales nuevas perjudiciales. Esto se ha manifestado en una polarización social extrema, dando lugar a cismas profundos y posiblemente duraderos dentro de la sociedad siria. El desplazamiento de los sirios también ha traído desafíos nuevos, así como respuestas resistentes. Los millones de sirios que se convirtieron en refugiados se han encontrado con circunstancias increíblemente difíciles, en muchos casos, sosteniendo condiciones de vida inhumanas o muerte, pobreza, abuso y tráfico de personas.

- El impacto del conflicto en las mujeres: En este sentido, las mujeres sirias en particular, se han encontrado soportando un mayor sufrimiento durante el conflicto, donde han sido objetivos directos e indirectos de la violencia pública e institucional. Muchas mujeres y niñas sirias han sufrido detención, secuestro, tráfico de personas y violencia doméstica, a tasas

mucho más altas que antes del conflicto. Muchas mujeres sirias, sin embargo, se convirtieron en agentes activos para el cambio y desafiaron el impacto de la guerra. Se convirtieron en jefes de familia y asumiendo igualmente su papel en la sociedad civil y en las actividades sociales, económicas y políticas que han tenido lugar dentro y fuera de Siria (ESCWA, 2017a y b; 2016a).

- **Impacto social estructural:**

- Personas desplazadas internamente (PDI) y refugiados: Sin embargo, las políticas de reforma de la población implementadas en la década anterior al conflicto no fueron efectivas debido a que las tasas de fertilidad han aumentado y la distribución de la población se ha modificado de manera no productiva, lo que hizo que el país no lograra captar la ventana demográfica esperada. Según los datos de UNHCR citado en CSIP (2020) más de 6 millones de sirios[130], aproximadamente un tercio de la población[131], son desplazados internamente[132] (figuras 9.13 y 9.14 y 9.16). Además, de acuerdo con las estimaciones de UNHCR[133] citado en CSIP (2020), alrededor de 6 millones de refugiados huyeron a países vecinos como Turquía (3,6 millones o casi el 50% del total)[134], Líbano, Jordania, Irak y Norte de África (Egipto)[135] (figuras 9.14, 15 a y b y 16). En algunos de los países de acogida, los economistas consideraron que la afluencia de refugiados sirios representaba una amenaza para la economía del país de acogida (Líbano) y, como resultado, el estado de acogida implementó medidas y prácticas muy estrictas para limitar las actividades sociales y económicas de los refugiados en sus países, lo que resultó en una oportunidad cada vez menor para gestionar sus medios de supervivencia. Por otra parte, el desplazamiento también ha provocado que las familias se separen, con los niños más afectados debido al deterioro de la salud, la falta de oportunidades para continuar su educación y las dificultades generales de la situación psicológicamente. Además, la gran cantidad de refugiados también causó el drenaje del capital humano sirio, especialmente notado entre los proveedores de servicios de salud y educación (ESCWA, 2017a y b; UN-Habitat, 2019; CSIP, 2020).

[130] La mayoría de ellos son niños y mujeres, la mayor población desplazada internamente en el mundo.
[131] Hay que añadir miles de personas que huyen hacia la frontera siria-turca debido a los enfrentamientos actuales en el norte de Siria (Idlib, Hama, Al-Hasakah y Al-Raqqa) (Aksalser, 2019c).
[132] En 2015, el número era más de 6.5 millones de PDI (figura 9.13).
[133] United Nations High Commissioner for Refugees.
[134] Lo que explica el papel importante de Turquía en los enfrentamientos, acuerdos de paz y el tema de PDI y refugiados, sobre todo en el norte de Siria.
[135] Además de casi un millón cruzaron las fronteras de UE; la mayoría de ellos viven en Alemania (figuras 9.14 d y 9.16) (UN-Habitat, 2019).

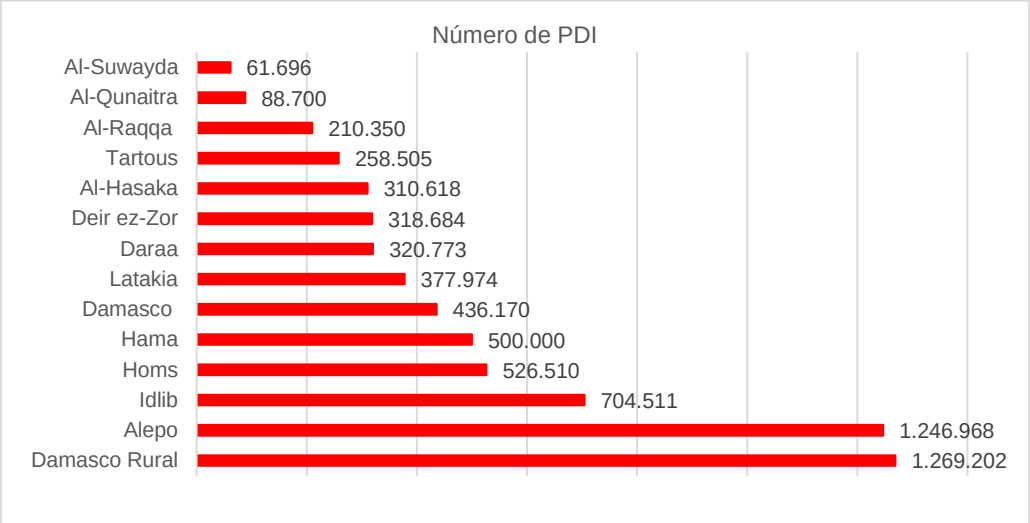


Figura 9.13. Número de PDI según las provincias sirias en 2015
Fuente: Elaboración propia sobre la base de sobre la base de ESCWA, 2016b.

Figura 9.14. Campamento de refugiados Za'atari en Jordania (a y b); campamentos de PDI en Idlib en el norte de Siria (c); refugiados cruzando las fronteras de la UE (d)
Fuente: Vendemini, Villani, 2015 (a y b); Kahaf, 2018 (c); Kwek, Solstad, 2019 (d).

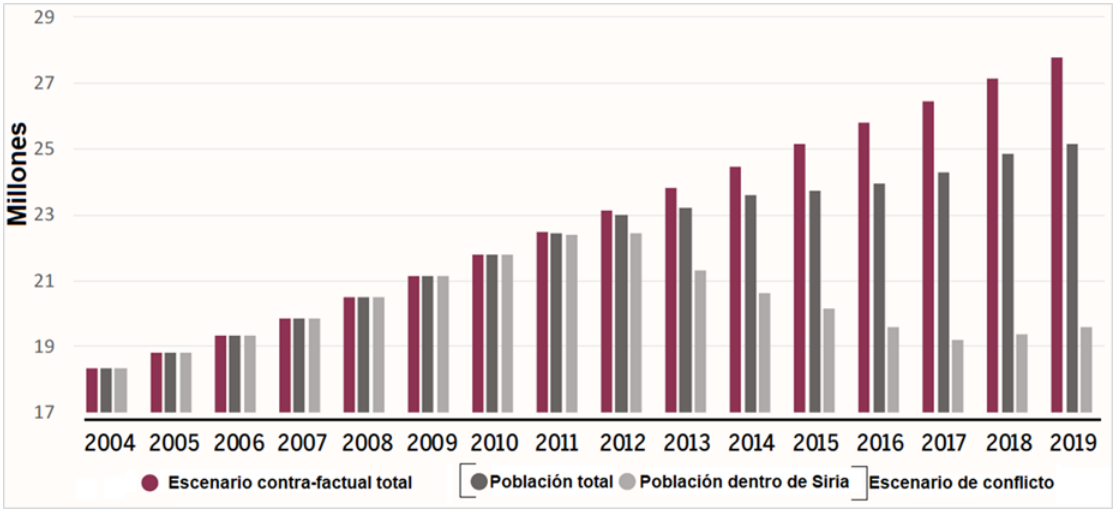


Figura 9.15 a. Número de población total y dentro de Siria en 2019
Fuente: Elaboración propia sobre la base de CSIP, 2020.

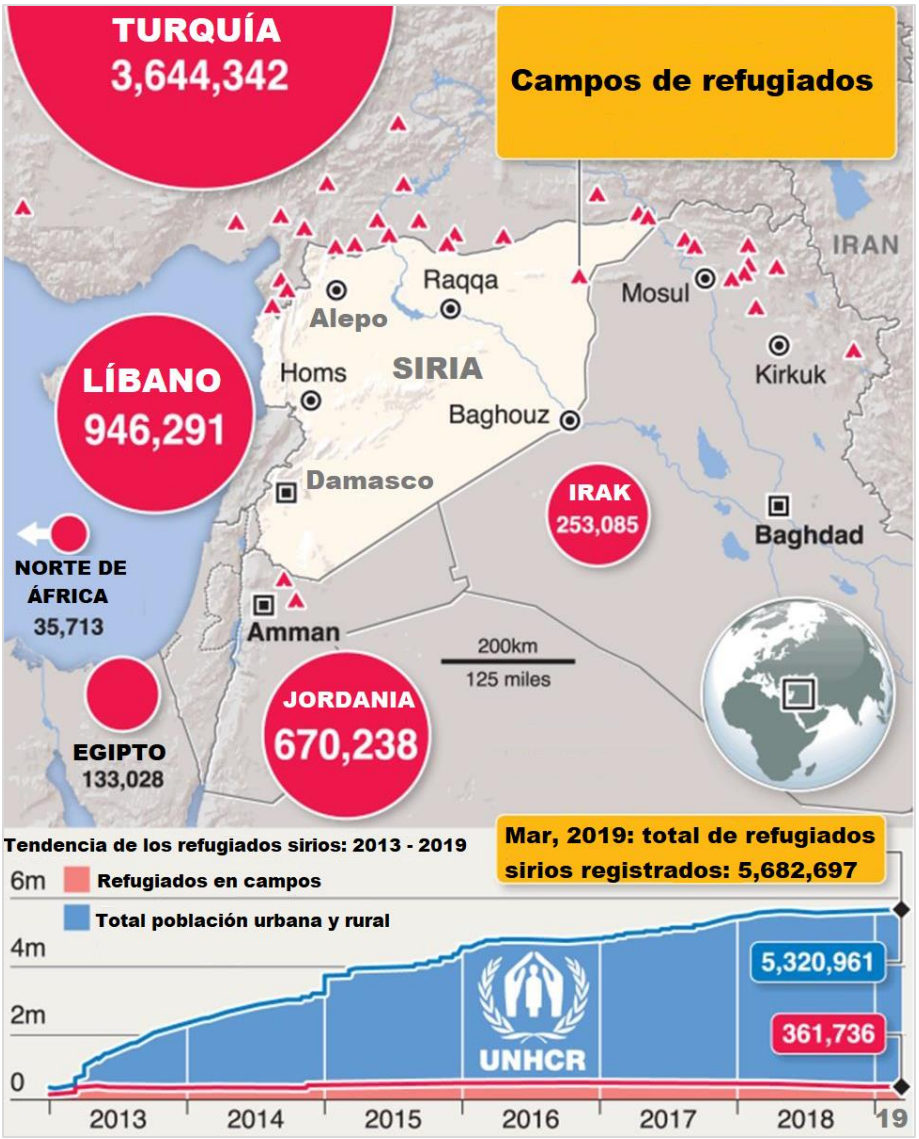


Figura 9.15 b. Número de refugiados en los países vecinos de Siria hasta marzo de 2019
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2019.

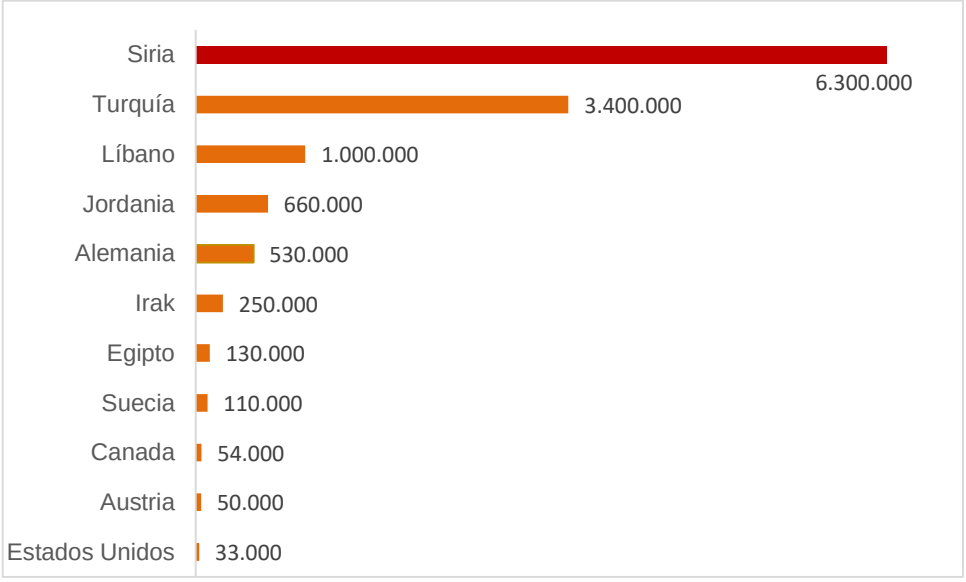


Figura 9.16. Número de PDI y refugiados en los países del mundo
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2019.

- El mercado laboral: El impacto del conflicto en el mercado laboral ha sido catastrófico, con la reducción de las oportunidades de empleo existentes, poca creación de empleo nuevo, la falta de un entorno laboral seguro, la disminución enorme en el poder adquisitivo de la libra siria como ya se mencionó (por lo tanto, la disminución del valor de los salarios), y una tasa de desempleo aumentando (60% en 2015, figura 9.17), causada por las pérdidas en la economía nacional y el poder adquisitivo de la moneda local, y la falta de seguridad en todas las áreas del país. Debido al conflicto continuo, muchos sirios han recurrido a mecanismos ilegales de supervivencia basados en la violencia como fuente de ingresos, como el robo, el secuestro para rescate y la adhesión a un lado de las partes en conflicto motivando por la necesidad financiera y no por convicción política. Otros sirios recurrieron a fuentes de ingresos legales pero insostenibles, como el trabajo por cuenta propia, ayudas financieras de familiares o amigos en el extranjero, ayuda humanitaria de donantes y organizaciones humanitarias internacionales, préstamos, reservas financieras y venta de activos productivos (ESCWA, 2017a).

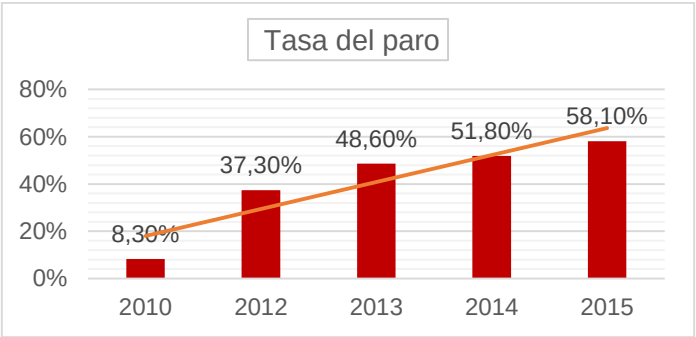


Figura 9.17. Tasa del paro antes y durante el conflicto
Fuente: Elaboración propia sobre la base de ESCWA, 2017a; 2012; INA, 2014.

- La pobreza: La actividad económica ha bajado en la mayoría de los sectores, las pérdidas en las fuentes de ingresos y las oportunidades de trabajo, los aumentos fuertes en los precios de los productos básicos debido a la disminución del poder adquisitivo de la moneda local

(LS), el asedio económico y las medidas económicas unilaterales impuestas, contribuyeron a embojar a la mayoría de las familias sirias por debajo de las líneas de pobreza: la tasa de la población siria que vive bajo la línea general de pobreza ha aumentado al 83,4%, el 73% está por debajo de la línea de pobreza extrema y el 69% (84% en 2019) se encuentra ahora por debajo de la línea de pobreza alimentaria (figura 9.18). La brecha de pobreza aumentó a un promedio nacional de 16.3 por ciento. De acuerdo con las estimaciones de UN alrededor de 12 millones de sirios (la mayoría son mujeres y niños) tienen ahora una necesidad urgente de algún tipo de ayuda humanitaria a finales de 2018 (figura 9.19) (OCHA, 2019; Aksalser, 2019b; Daher, 2019b).

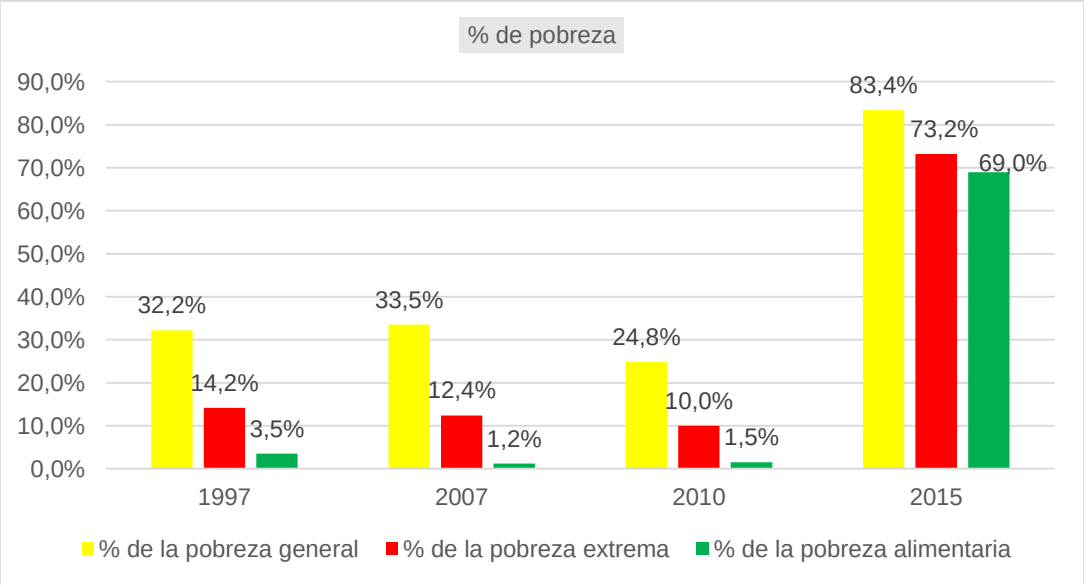


Figura 9.18. Tasa de pobreza
Fuente: Elaboración propia sobre la base de ESCWA, 2017a.

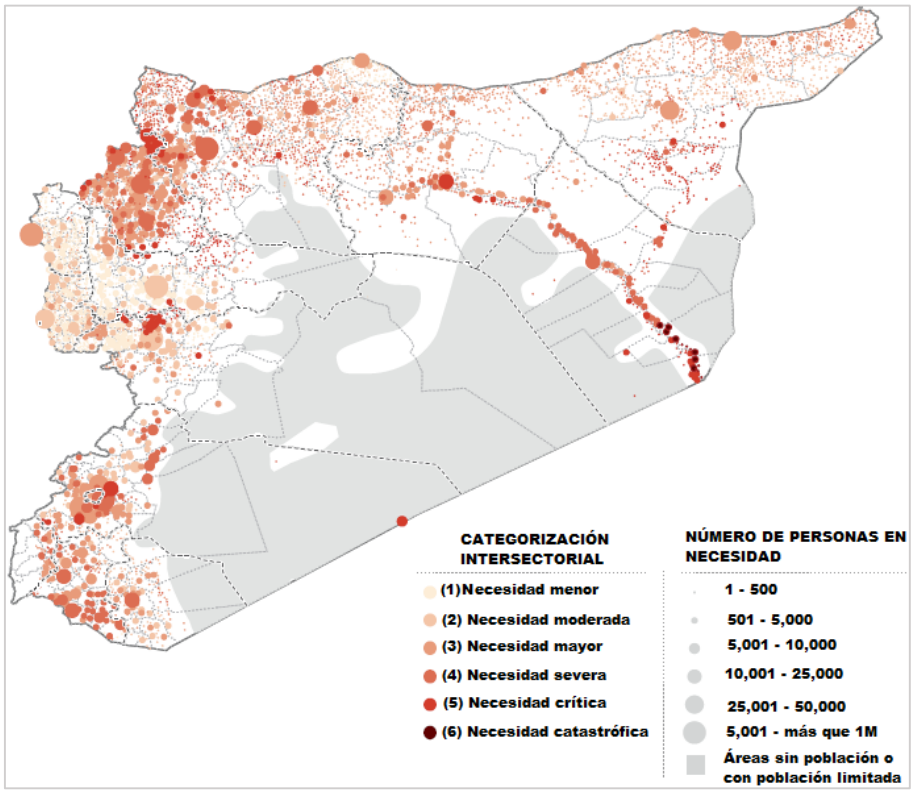


Figura 9.19. Categoría y número de personas en necesidad en Siria, 2019
Fuente: Elaboración propia sobre la base de OCHA, 2019.

- El sector educativo: El conflicto afectó gravemente en sector educativo y la prioridad ha cambiado de la reforma a la gestión de la asistencia escolar y la seguridad de los niños y el personal en las escuelas. Asimismo, después de 8 del conflicto, una generación completa corre el riesgo ahora de perder su oportunidad de obtener una educación. Las tasas de inscripción en el país disminuyeron del 96% antes del conflicto a menos del 61% en 2015 (figura 9.20), debido al desplazamiento, los enfrentamientos, los bombardeos, la pérdida de infraestructura escolar y la disminución del número de personal educativo. Por otro lado, se espera que el abandono escolar temporal lleve a un abandono escolar permanente entre un gran grupo de alumnos. La interrupción de la educación tiene un impacto negativo importante en el bienestar de los niños, afectando su autoestima, habilidades de interacción social y la capacidad de expresarse, lo que genera cargas sociales a largo plazo. Sin embargo, el gobierno está intentando continuar entregando servicios de educación, y la educación se está proporcionando en muchas de las áreas que ya no están bajo el control del gobierno. Los currículos, sin embargo, difieren de un área a otra dependiendo del tipo de control militar, político y cultural. El gobierno ha seguido pagando los sueldos para el personal educativo durante el conflicto en algunas gobernaciones del país. No obstante, la violencia, el conflicto armado, y las reducciones en los salarios, que se enfrentan los maestros les deja sin motivación para enseñar.

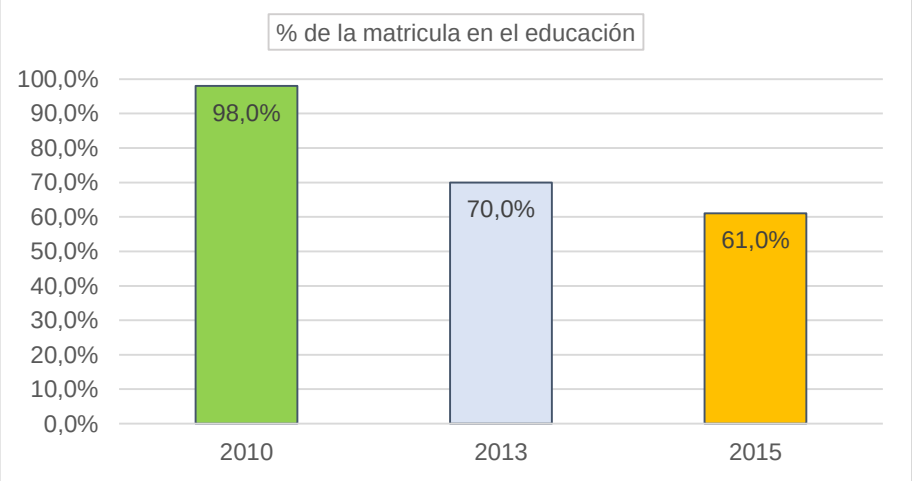


Figura 9.20. Tasa de matrícula en la educación
Fuente: Elaboración propia sobre la base de ESCWA, 2017a; 2017b; ESCWA, 2014.

- El sector de la salud: El deterioro de la situación de salud en Siria se ha manifestado de manera multifacética, ya que los servicios de salud y los daños del sector han alcanzado niveles desastrosos. Además, cientos de miles de vidas se han perdido debido al conflicto armado, falta de electricidad y acceso a agua potable, falta de acceso a medicamentos y tratamiento, propagación de enfermedades y desnutrición, disminución de la cobertura de vacunación, enfermedades crónicas tal como enfermedades del corazón, diabetes, y el cáncer debido al desplazamiento y la disminución en el número de personal médico debido a la migración, detención o muerte. Los componentes esenciales del sistema de atención médica están ahora ausentes y la infraestructura de salud ha sufrido una gran destrucción. De acuerdo con los datos del Ministerio de Salud Sirio y ESCWA en 2015, un tercio (165) de los

hospitales del país han sido destruidos, y otros 11 por ciento han sido parcialmente dañados (figura 9.21). La reparación de muchos de ellos estaba fuera de la cuestión, ya que 119 de los hospitales destruidos o dañados eran inaccesibles y otro 59 difíciles de alcanzar. Por otra parte, la falta de medicamentos, piezas de repuesto y personal médico capacitado, el aumento en el número de pacientes debido al desplazamiento interno y el aumento en la cantidad de discapacidades causadas por las lesiones de guerra han afectado al resto de los hospitales funcionales. A nivel nacional, el número de pacientes por médico aumentó de 661 en 2010 a 1442 pacientes en 2015.

Figura 9.21. Hospitales operacionales públicos y privados, 2015
Fuente: Elaboración propia sobre la base de ESCWA, 2017a; 2017b; ESCWA, 2014.

- Los servicios básicos: Por último, los servicios básicos han recibido un gran golpe durante el conflicto, incluso en áreas que no están directamente afectadas por el conflicto armado en curso y se han considerado relativamente seguros. Las vidas de muchos sirios se han vuelto casi imposibles debido a la violencia, el asedio y la interrupción de los servicios básicos, como el agua potable, el saneamiento adecuado (figura 9.22), la electricidad y el combustible para calefacción (ESCWA, 2017a y b; UN-Habitat, 2019; ESCWA, 2014).

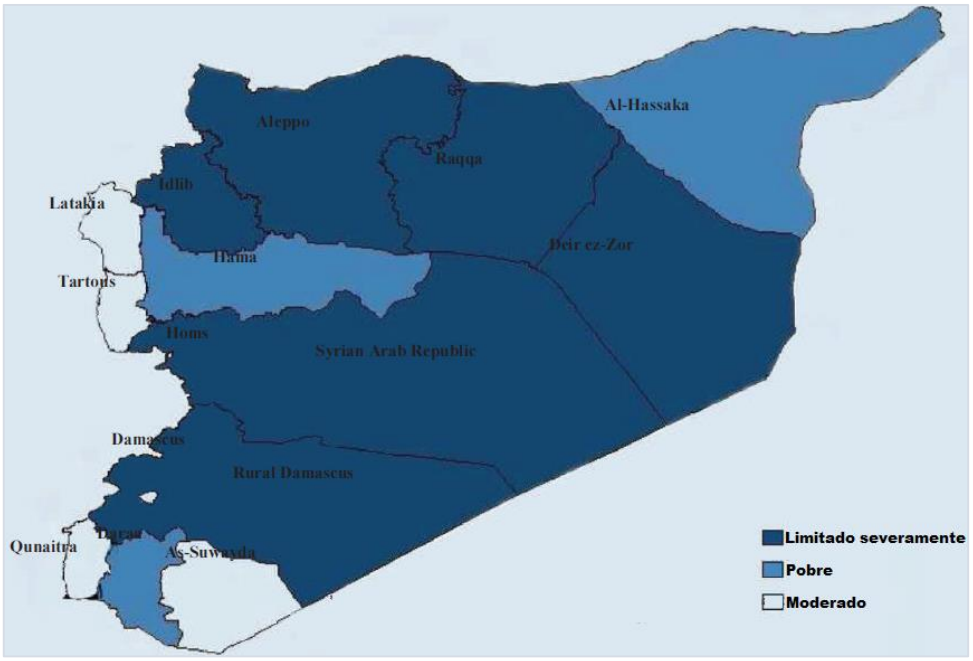


Figura 9.22. Acceso a agua potable y saneamiento mejorado por gobernación, 2013
Fuente: Elaboración propia sobre la base de ESCWA, 2014.

9.2 El caso de Alepo:

9.2.1 Situación actual de seguridad y composición y características de la ciudad:

1) Análisis de la situación actual de seguridad y población: Hasta el comienzo de la Guerra Civil Siria, Alepo era la capital económica de Siria y su segunda ciudad más grande, con un estimado de 3,5 millones de habitantes. La situación general de seguridad en la ciudad de Alepo reflejada en la figura 9.23, como ciudad dividida entre el gobierno sirio (lado oeste) y los Grupos No Estatales (lado este) hasta diciembre de 2016. Toda la ciudad de Alepo recapturada por el régimen y sus aliados en diciembre de 2016, como se va a explicar detalladamente en el párrafo 9.2.4, ha mejorado significativamente, excepto en el frente occidental; donde varios episodios de morteros han resultado en lesiones civiles y daños materiales. Enfrentamientos esporádicos occidentalmente han tenido lugar y se han convertido mayormente en bombardeos mutuos en los frentes actuales entre el Gobierno Sirio y los Grupos No Estatales con cambios en las líneas controladas (figura 9.24) (UNHCR, 2017; Qudsi, 2017; Daher, 2019b; Khaddour, 2017).

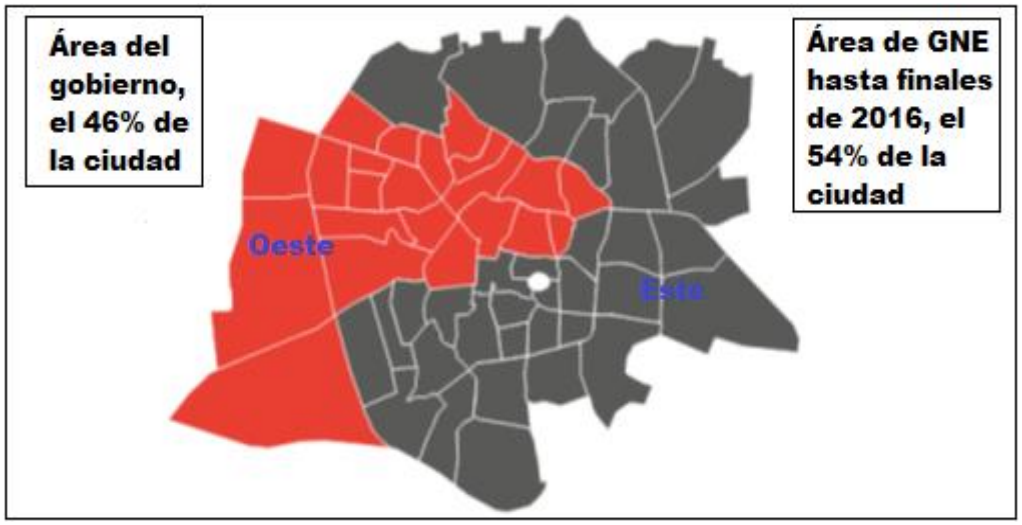


Figura 9.23. Áreas de control en la ciudad de Alepo hasta finales de 2016
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Qudsi, 2017; Khaddour, 2017.

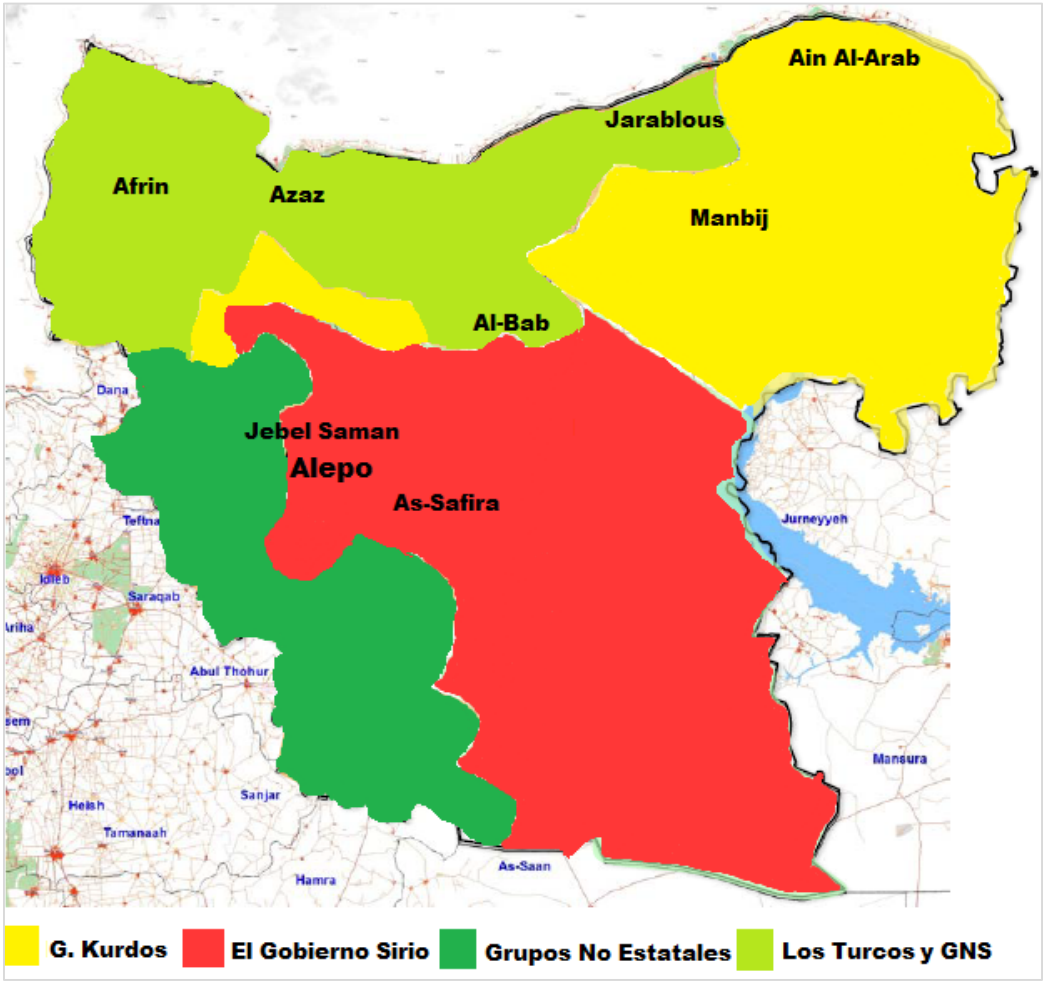


Figura 9.24. Mapa de situación de seguridad en la provincia de Alepo hasta 2019
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UNHCR, 2017.

De acuerdo con las estimaciones de UN-Habitat, de la población total (3,08 millones en 2011); se estima que 816.000 de los cuales han sido desplazados internos dentro de Alepo por noviembre de 2013; 910.000 han huido de la Gobernación, mientras que 1.356.000 son residentes no desplazados (figura 9.25), como se va a explicar detalladamente en el párrafo 9.2.4. Mientras que dentro de la gobernación de Alepo (35% de población han sido PDI en 2013) (figura 9.26) (UN-Habitat, 2014a).

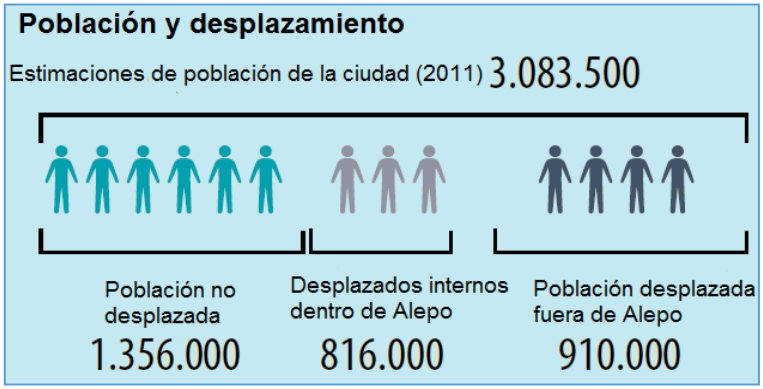


Figura 9.25. Población y desplazamiento en la ciudad de Alepo, noviembre, 2013
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2014a.

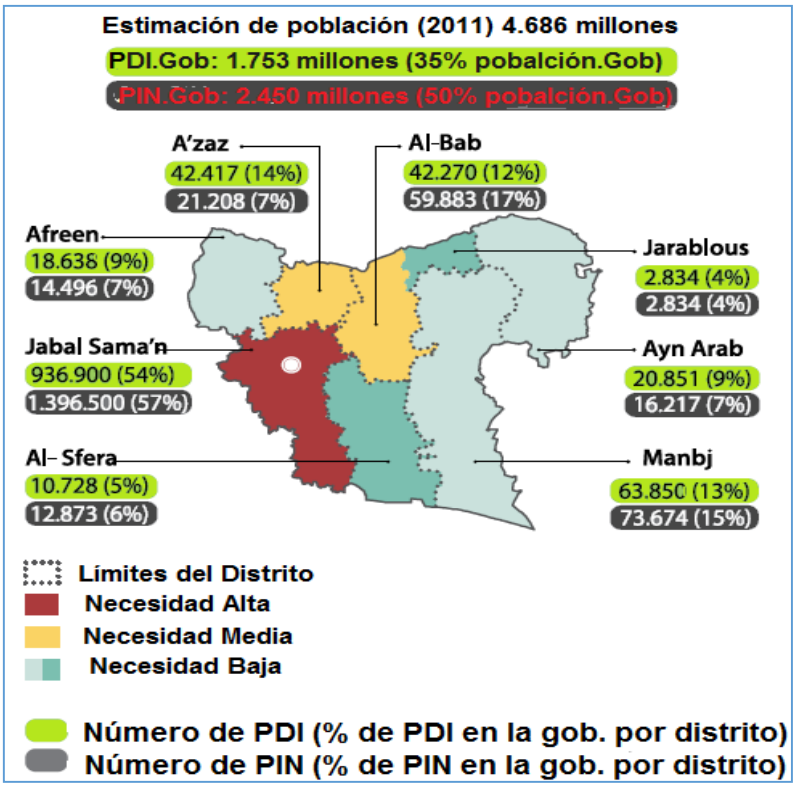


Figura 9.26. Población y desplazamiento en la ciudad de Alepo noviembre, 2013
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2014a.

Según los datos de UNHCR, 2.164.195 residentes viven en la ciudad de Alepo en 2017, de los cuales 961,845 son desplazados internos (tabla 9.5 y figura 9.27) (UNHCR, 2017; Qudsi, 2017; UN-Habitat, 2014a).

Gobierno	Número de Sub-Distritos	PDI	Retornados	Población residente (Entre ella población desplazada dentro de la ciudad de Alepo)	Población total
Alepo	40	961,845	444.5	2.164.195	3.570.540

Tabla 9.6. Situación de población en la ciudad de Alepo (estimaciones de 2017)
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UNHCR; 2017.

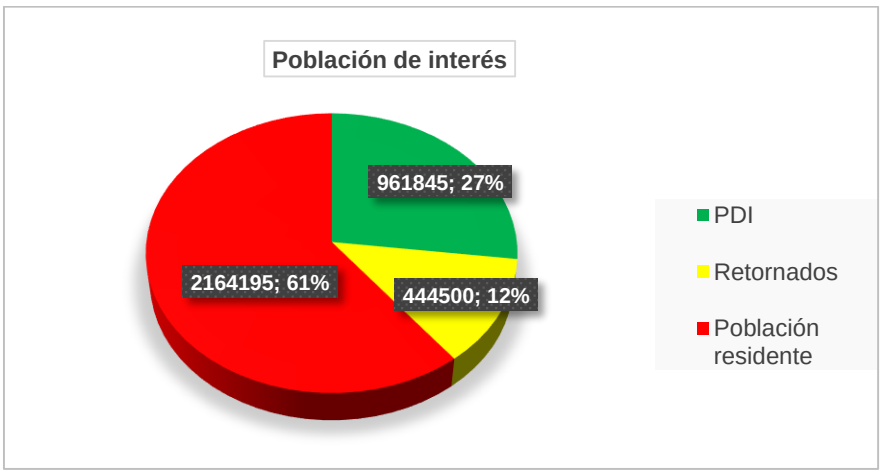


Figura 9.27. Situación de población en la ciudad de Alepo (estimaciones de 2017)

Fuente: Elaboración propia sobre la base de UNHCR; 2017.

2) Características de vivienda en Alepo antes y durante la guerra:

- Alepo tenía 720.000 unidades de vivienda en 2011 (figura 9.28), 64% de los cuales fueron en forma de edificios apartamentos de varios pisos, con otros 10% de viviendas de patio en la ciudad antigua y barrios tradicionales de Alepo (figura 9.29). Por otra parte, las áreas de viviendas informales proporcionan el 45% del patrón de vivienda.
- 87% de los hogares eran propietarios, de los cuales 62% tenían títulos de propiedad oficiales, mientras el resto poseía alguna forma de documentación aprobada por notario oficial. El 13% de los hogares eran ocupantes ilegales (figura 9.30).
- Más de 302,000 unidades de viviendas están dañadas totalmente o parcialmente (final de 2013), lo que representa casi la mitad del stock de vivienda de la ciudad en 2011(figura 9.28).
- La mayoría de las unidades residenciales dañadas son unidades de varios pisos. Sin embargo, la concentración de daño en las áreas informales puede llevar a problemas complejos de tendencia en la recuperación y reconstrucción futura (UN-Habitat, 2014a).

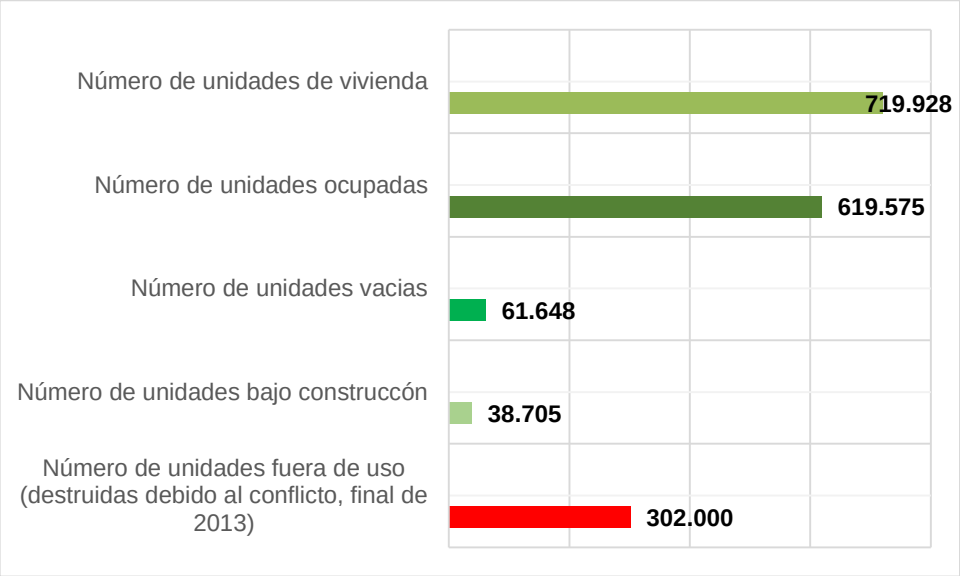


Figura 9.28. Número de unidades de vivienda 2011-2014
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2014a.

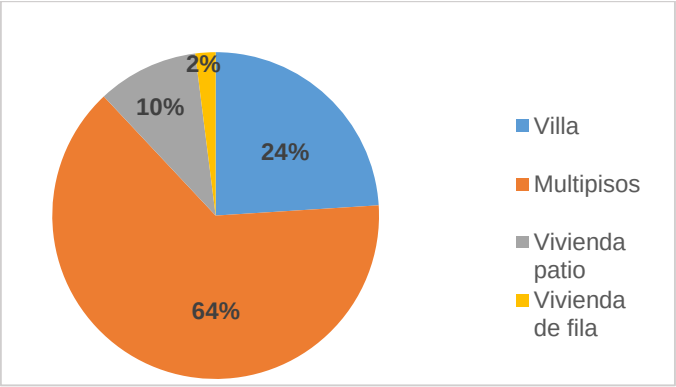


Figura 9.29. Tipología de edificios residenciales

Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2014a.

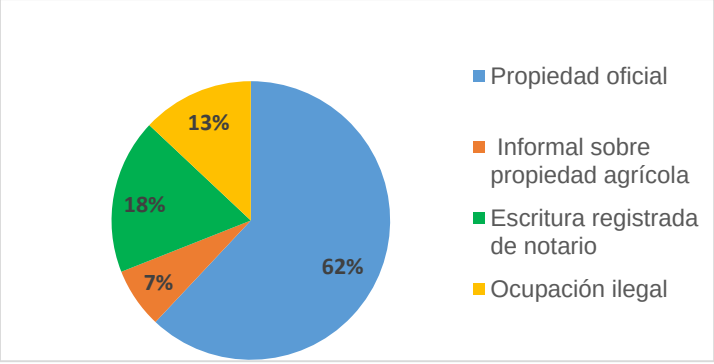


Figura 9.30. Distribución de propietarios por tipo de propiedad
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2014a.

3) Funciones y composición de la ciudad antes y durante la guerra:

- 47% de la ciudad está compuesta de áreas de vivienda moderna.
- Usos residenciales y comerciales mezclados hacen 7% del área de la ciudad, pero si añadimos el área de la ciudad antigua (usos mezclados), esto hace un total de 10% del área de la ciudad (figura 9.31 y 9.32).
- 45% de la población viven en asentamientos informales o "ilegales", que consisten en el 32% del área construida de la ciudad. Sin embargo, durante la guerra; estos asentamientos informales han expandido significativamente en todas las direcciones de crecimiento de la ciudad, como las autoridades locales han tenido menos control de planificación sobre la expansión y la condensación. Muchas de las construcciones informales nuevas son alojamientos para PDI, incluso en edificios no completados (UN-Habitat, 2014a).

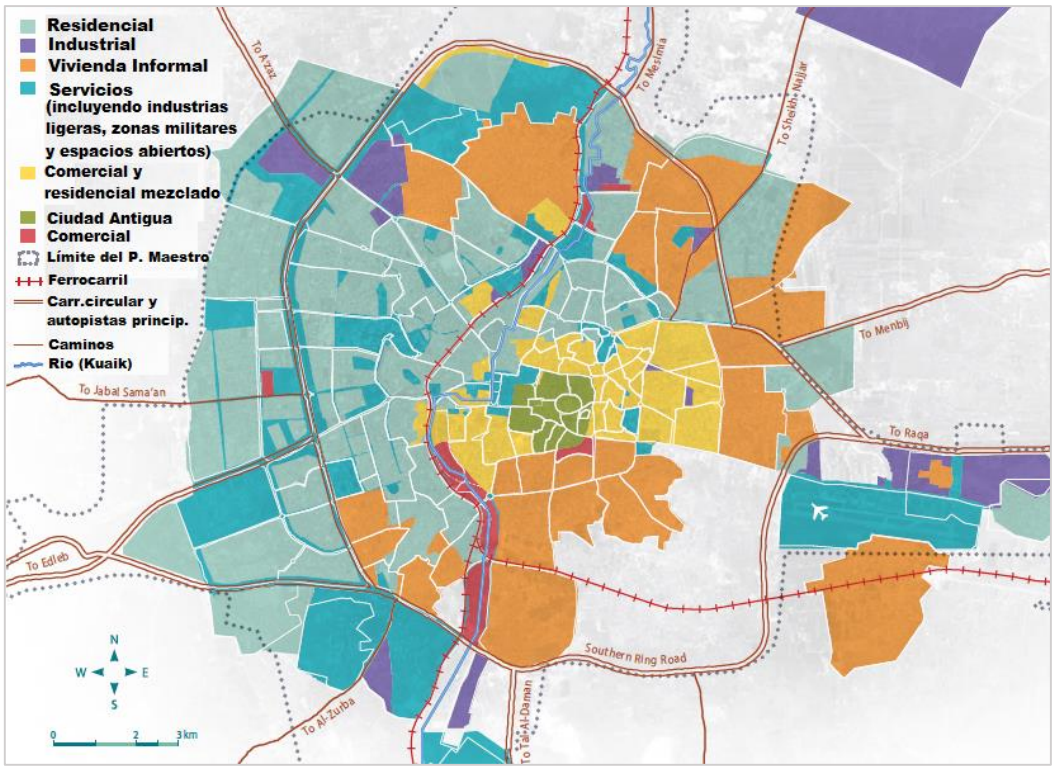


Figura 9.31. Composición urbana de la ciudad
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2014a.

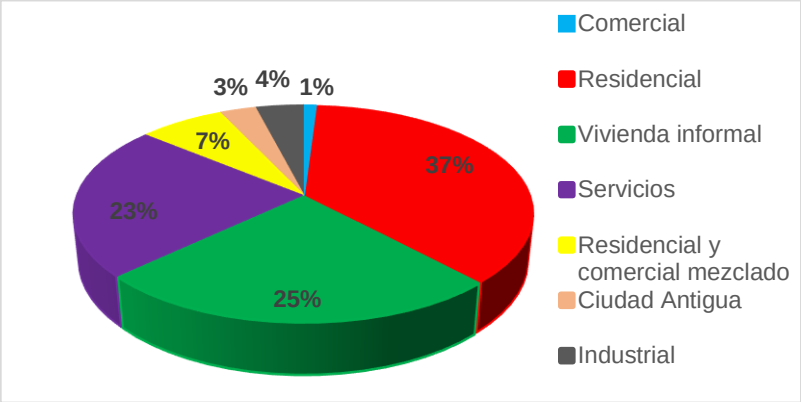


Figura 9.32. Usos del suelo en la ciudad de Alepo
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2014a.

9.2.2 Análisis de daños durante la guerra:

1) Análisis de daños por barrio: En términos de daño de área; las figuras (9.33 y 9.34) muestran que: en 2014, 20 barrios o (15%) han sido dañados gravemente (la mayoría de los edificios o están dañados o estructuralmente peligrosos); mientras que 61 barrios o (47%) han sido dañados parcialmente (daños graves limitados a ciertas áreas/ bloques), por último, 44 barrios o (38%) no sufren ningún daño o sufren daños menores, casi todos estos barrios están ubicados en la parte oeste de la ciudad, bajo el control del Gobierno sirio (UN-Habitat, 2014a). Sin embargo, la densidad de daños ha aumentado después de nuevos enfrentamientos durante los años 2015 y 2016, como se ve en las figuras 9.35 y 9.36. Es importante mencionar que todos los barrios dentro de Alepo han experimentado algunos daños en viviendas. Consecuencialmente, los barrios dentro del centro de Alepo tienen un nivel alto de daño. Generalmente, áreas en la parte oeste muestran nivel bajo de daño, mientras la parte este[136], en comparación con la parte oeste, experimentado un nivel de daño mucho mayor (figuras. 9.37) (UNITAR-UNOSAT 2019; UN-Habitat, 2014a).

[136] Bajo el control de Grupos no Estatales hasta finales de 2016.

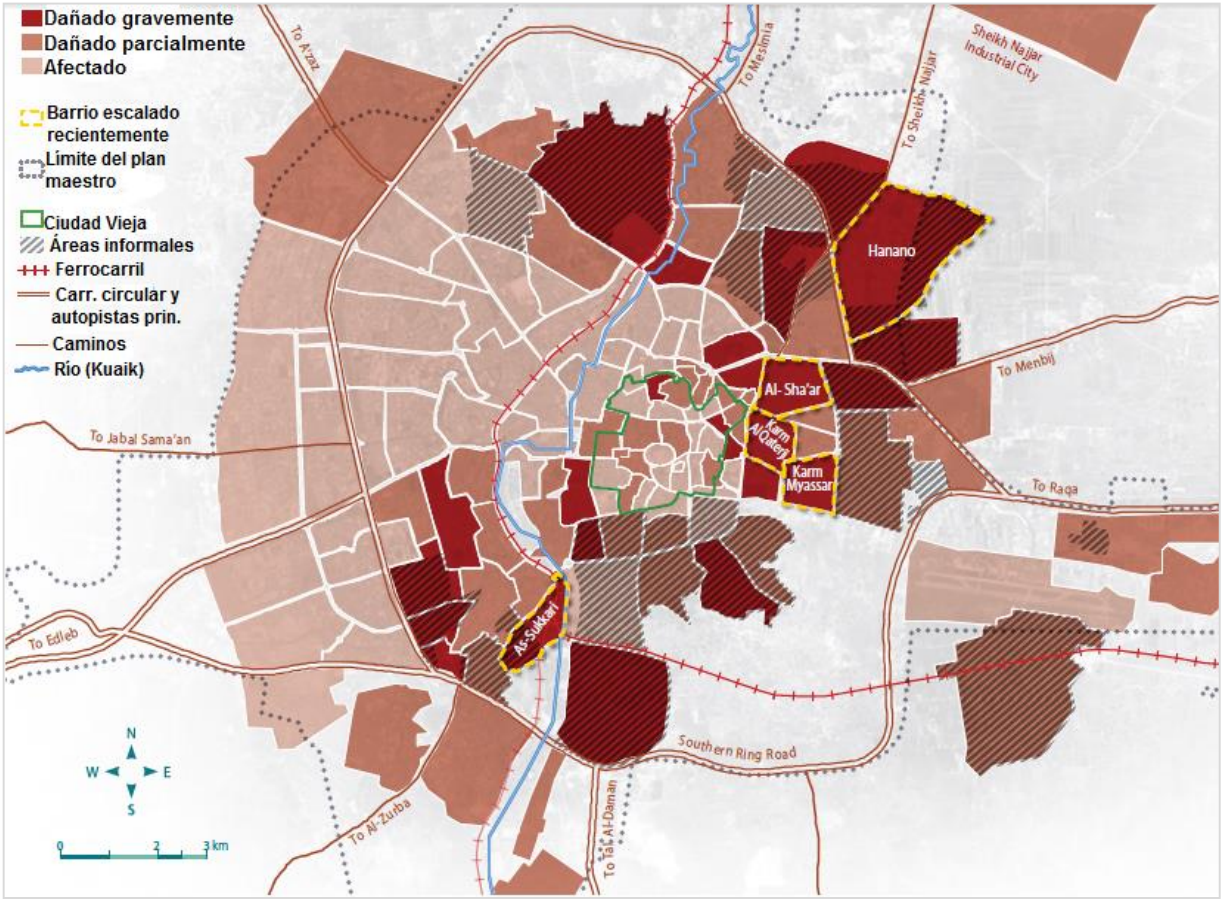


Figura 9.33. Análisis de daños por barrio en 2014
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2014a.

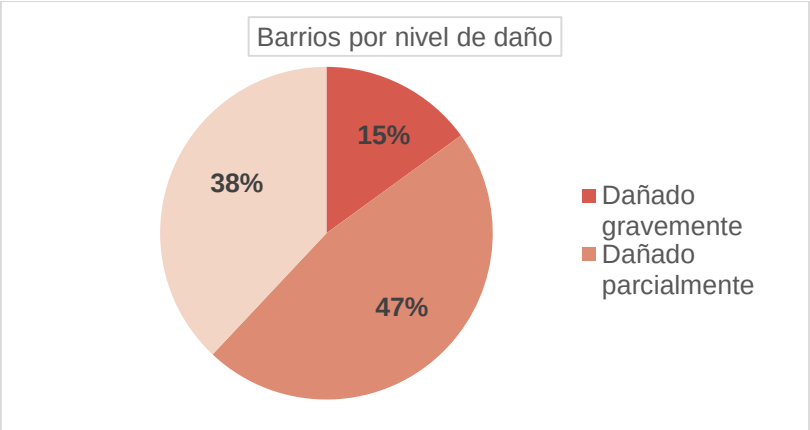


Figura 9.34. Barrios por nivel de daño en 2014
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2014a.

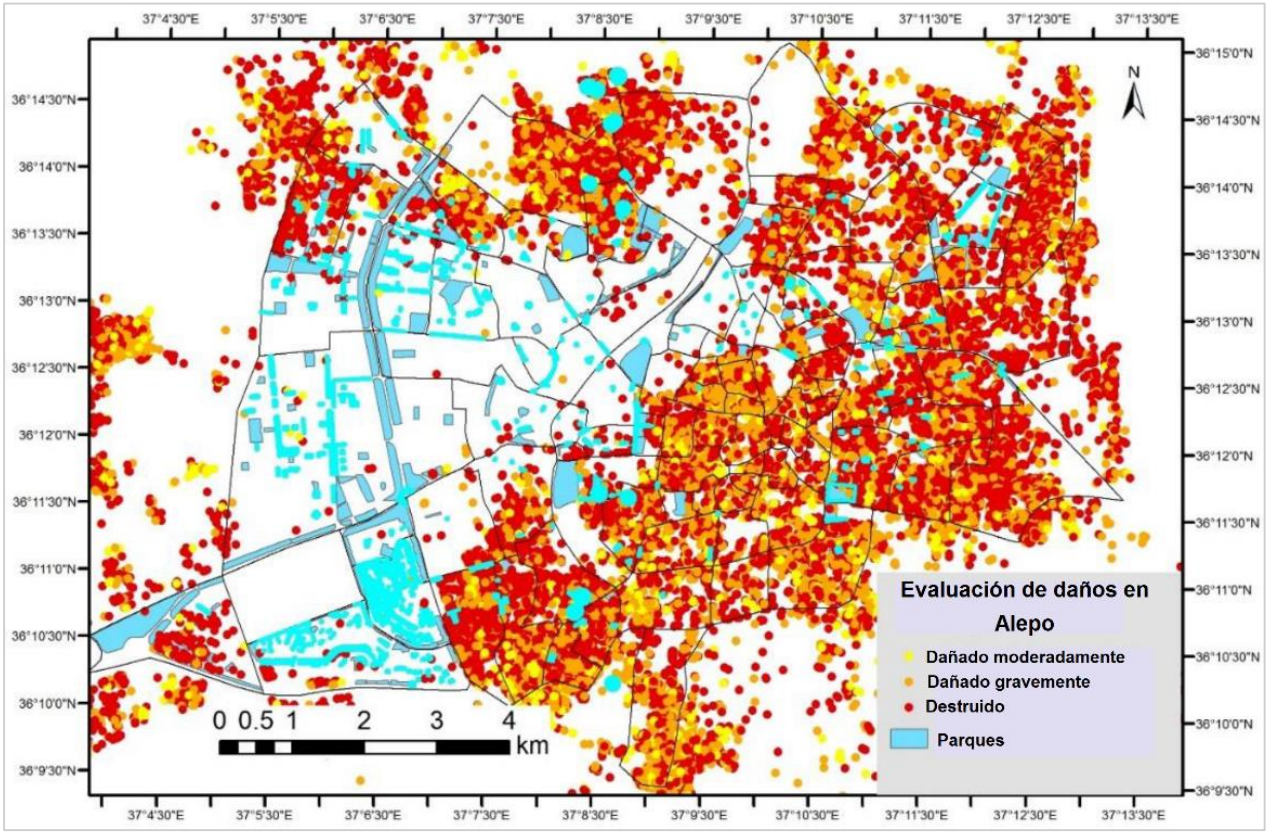


Figura 9.35. Densidad de daño en la ciudad de Alepo, 2016
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Almohamad, Knaack, Habib, 2018.

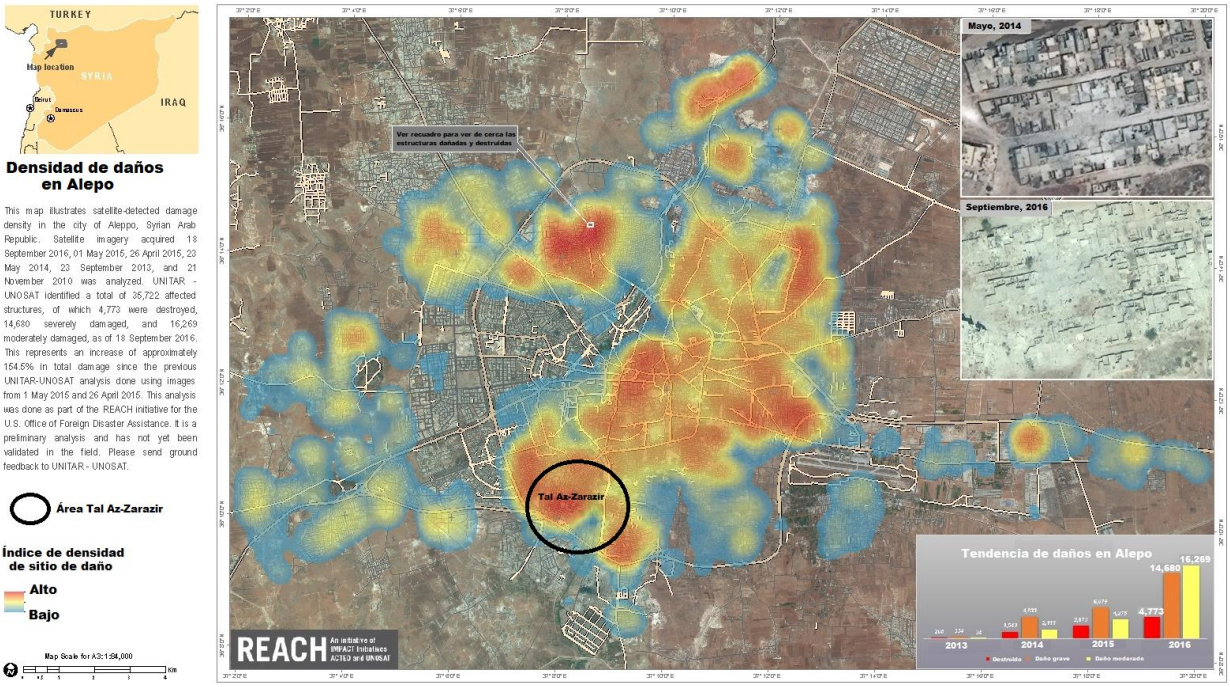


Figura 9.36. Densidad de daños en Alepo, 18 diciembre, 2016
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UNITAR-UNOSAT, 2016a.

Figura 9.37. La densidad de destrucción en Alepo
Fuente: Palumbo, Crowcroft, 2016.

2) Los daños según la composición de uso del suelo de la ciudad: Cuando se ha considero el daño contra las funciones espaciales, los datos en las figuras 9.38, 9.39 y 9.40 indican que la función urbana de vivienda ha recibido la mayor parte de los daños;

- 78% de las áreas dañadas (ambas fuertemente y parcialmente) fueron residenciales, en su mayoría edificios de viviendas de varios pisos (35.700 edificios dañados en total en 2016, figuras 41 y 42).
- 67% de las áreas dañadas fuertemente eran áreas de vivienda informal (figura 9.43).
- Las áreas comerciales e industriales también han sido afectadas por el daño que ha causado la pérdida de medios de vida y los ingresos.
- 71% de las áreas industriales han sido dañadas parcialmente. Esto no incluye los daños en la Ciudad Industrial de Sheikh Najjar (también dañada parcialmente) dado que el área no está dentro del plan maestro de la ciudad de Alepo 2010 (UN-Habitat, 2014a; UNITAR-UNOSAT 2019).

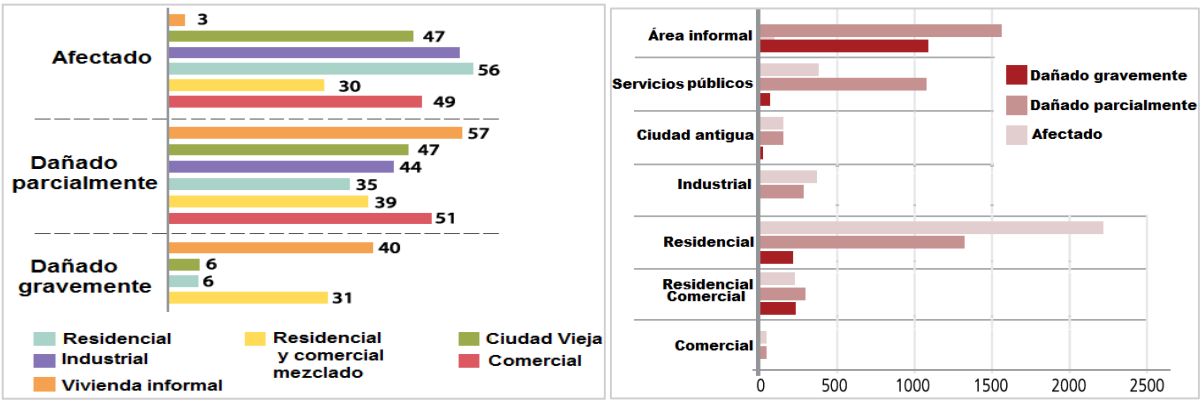


Figura 9.38. Uso del suelo Vs. nivel de daño
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2014a.

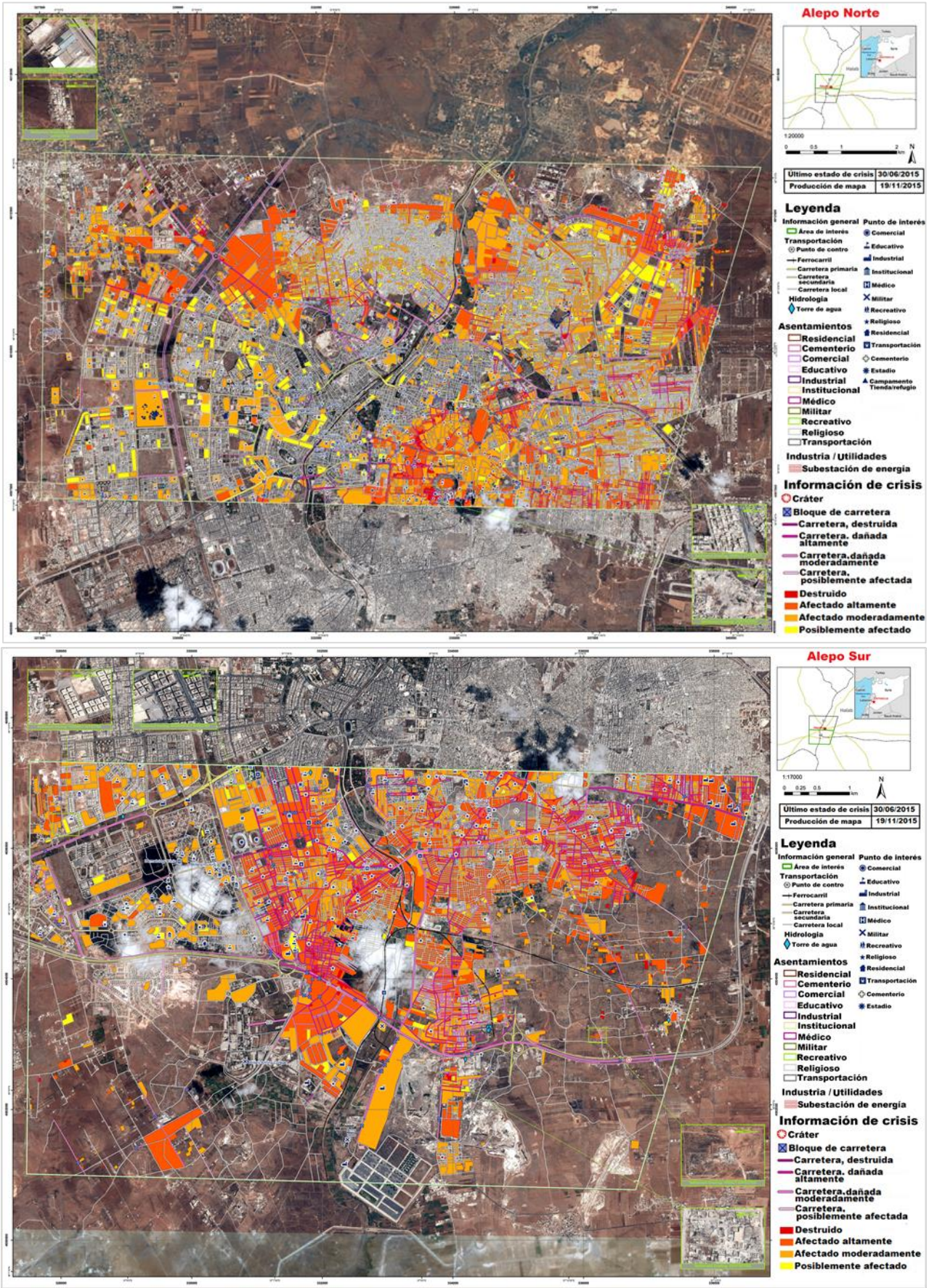


Figura 9.39. Evaluación de daño según los usos del suelo, 2015
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Qudsi, 2017.

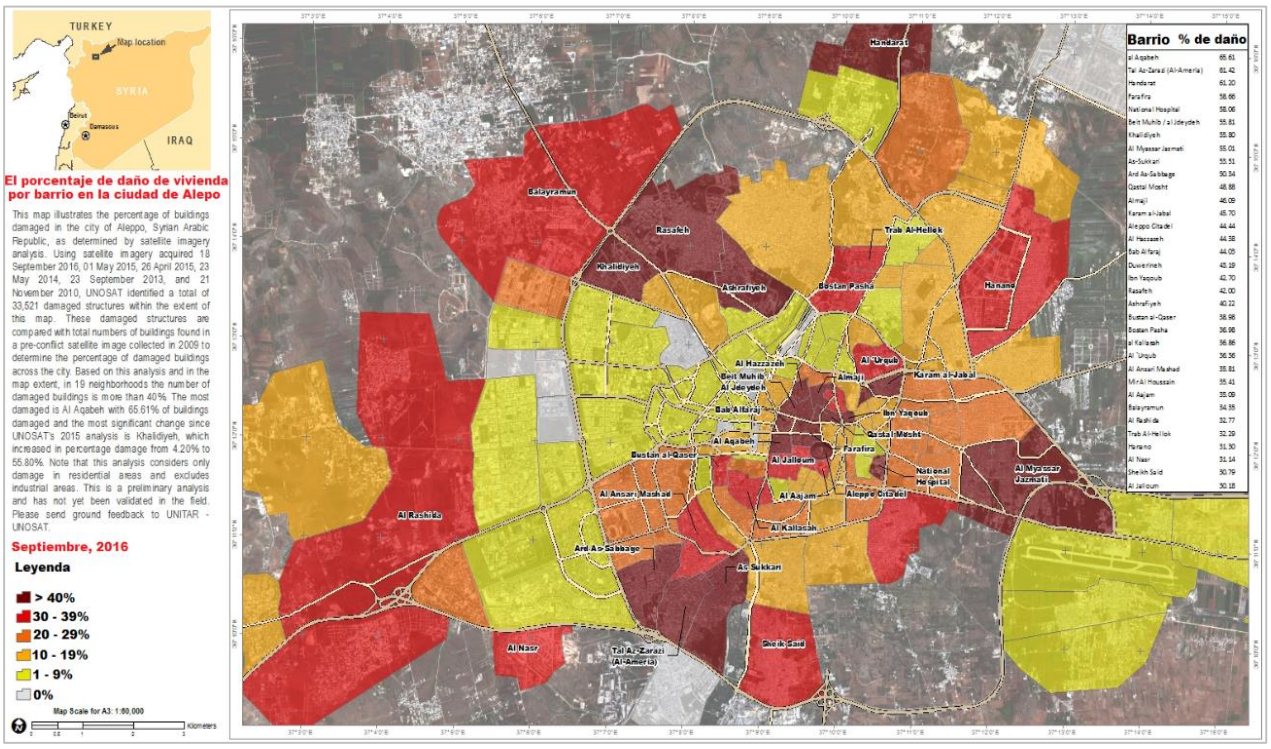


Figura 9.40. El porcentaje de daño de vivienda por barrio en la ciudad de Alepo, 19 diciembre, 2016
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UNITAR-UNOSAT, 2016b.

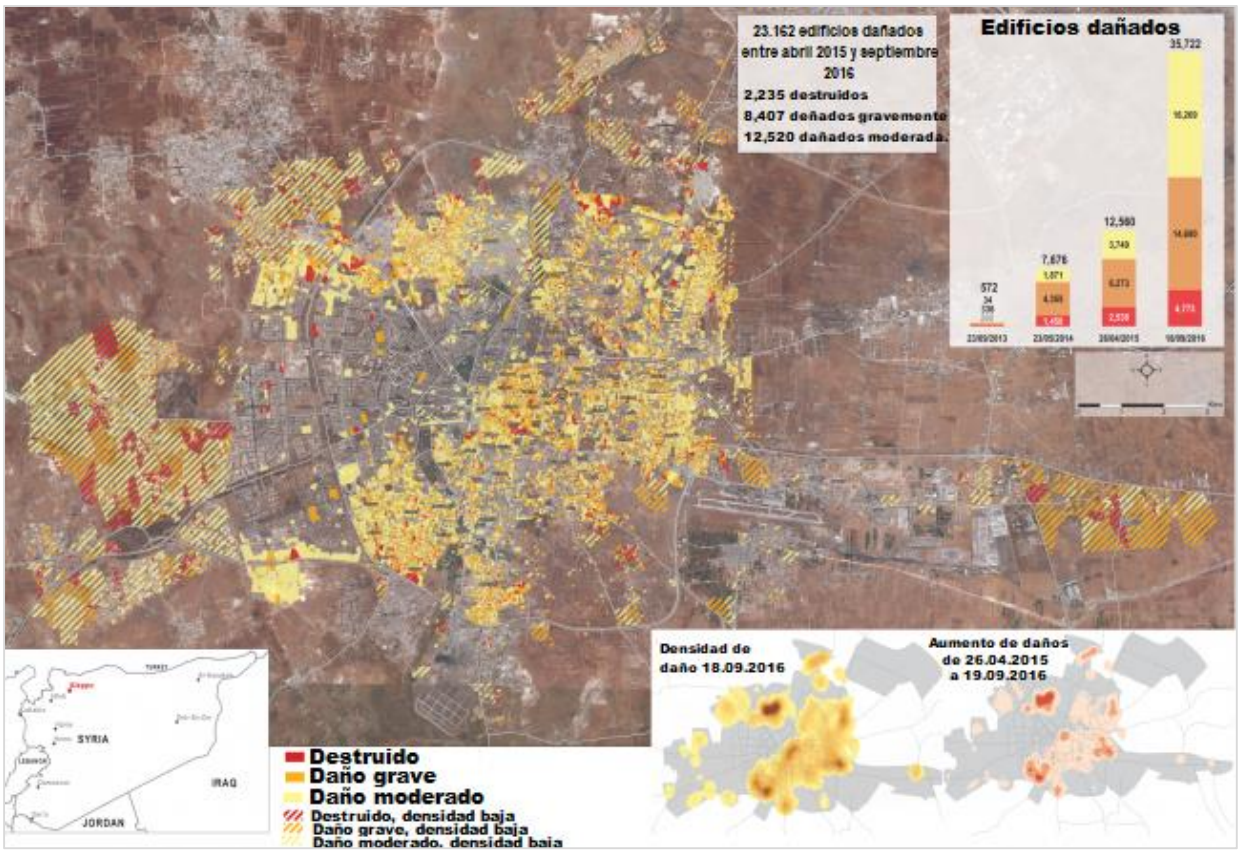


Figura 9.41. Evaluación de daños de vivienda, 18 de septiembre de 2016 en Alepo
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UNITAR-UNOSAT, 2016c.

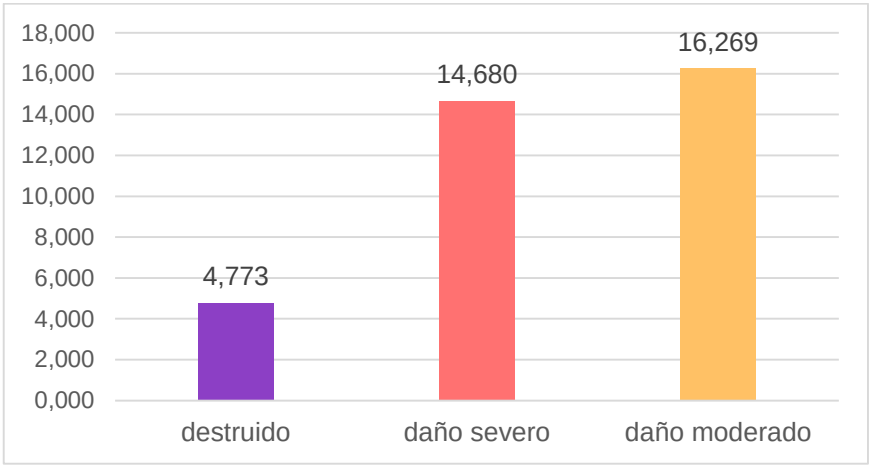


Figura 9.42. Número de edificios dañados clasificados dentro de cada categoría, septiembre, 2016
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UNITAR-UNOSAT, 2019.

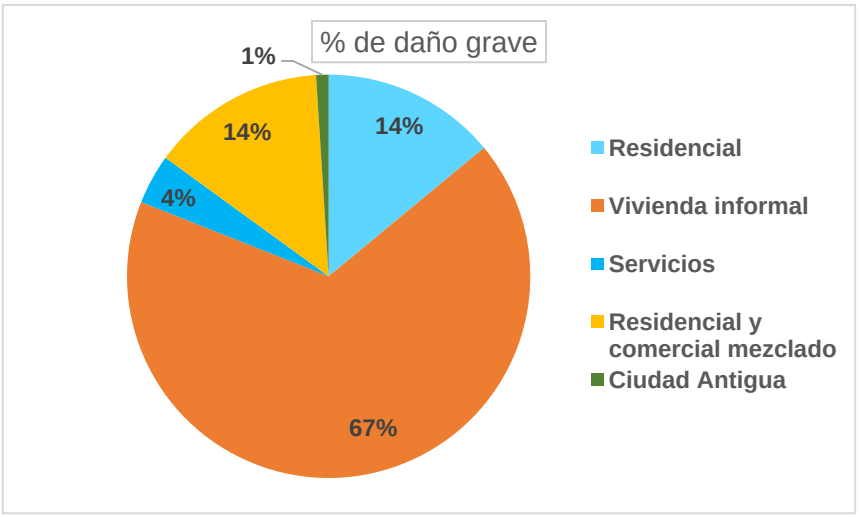


Figura 9.43. Distribución de daño grave por uso de suelo
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2014a.

- Como muestra la figura 9.44, en promedio, 4 edificios por hectárea están clasificados como deñados o destruidos dentro de la ciudad de Alepo. Esto varía de 10 – 15 edificios por hectárea en los 10 barrios más dañados (UNITAR-UNOSAT 2019).

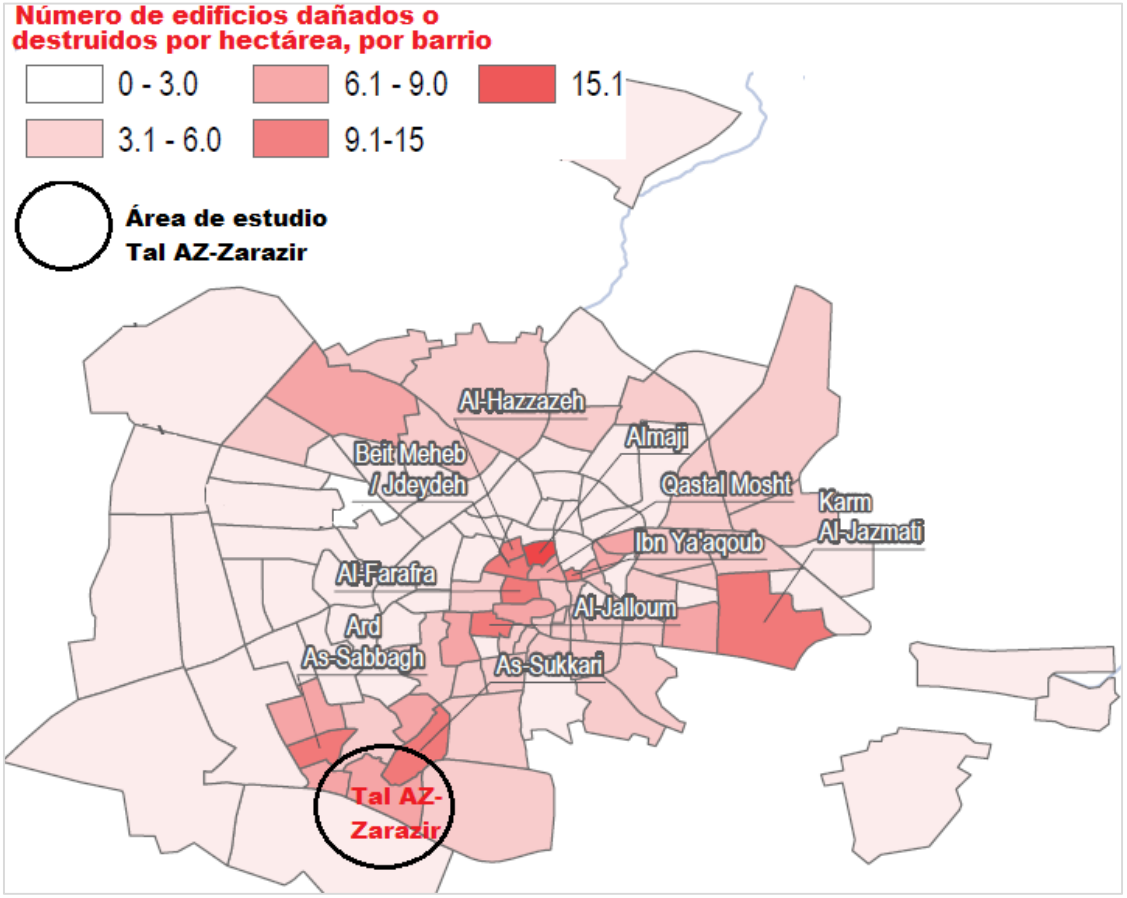


Figura 9.44. Número de edificios dañados o destruidos por hectárea, por barrio, septiembre, 2016
Fuente: Elaboración propia sobre la base de, UNITAR-UNOSAT 2019.

3) Población afectada por daños de vivienda:

- 2,25 millones de población de Alepo han sido seriamente afectados por los daños de stock de vivienda. 0.96 millones no han sido directamente afectados (figura 9.45).
- Se estima que 1,2 millones de habitantes han sido obligados a abandonar sus hogares a causa de daños graves a la vivienda; la mayoría de ellos en las áreas informales, la ciudad vieja, y los barrios tradicionales de densidad alta rodeando la ciudad vieja.
- Algunos habitantes han elegido quedarse en casas parcialmente dañadas (ancianos y las familias de bajos ingresos).
- El aumento de la proporción afectada por los daños en el sector de vivienda (cuando comparado al área proporcional de daño) puede ser atribuido a la concentración de daños graves en las áreas residenciales de densidad alta (principalmente los asentamientos informales, como ya se mencionó en el capítulo anterior) (UN-Habitat, 2014a).

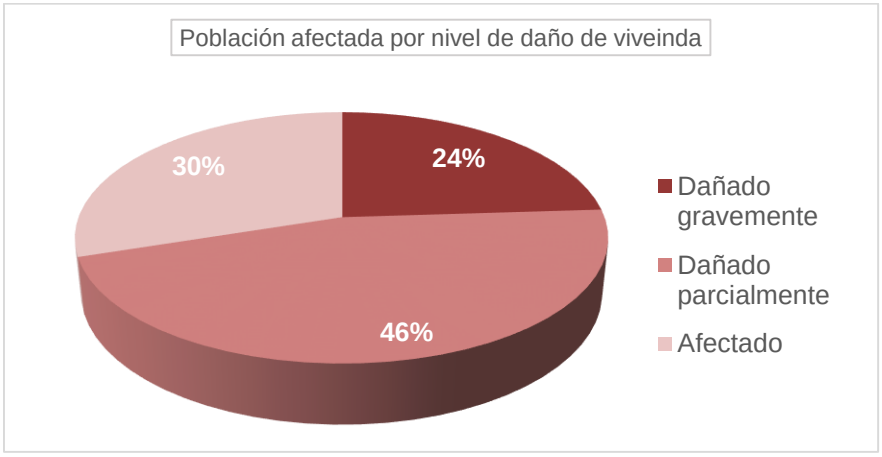


Figura 4.45. Población afectada por nivel de daño de vivienda (para la población total de la ciudad)
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2014a.

4) El impacto del conflicto en la Ciudad Antigua de Alepo:

La ciudad de Alepo, es una de las ciudades más antiguas y continuamente habitadas del mundo. La Ciudad Vieja de Alepo es un sitio designado por la UNESCO como Patrimonio de la Humanidad, y ha estado en la Lista del Patrimonio Mundial en Peligro desde 2013. Hasta finales de 2016, los barrios antiguos de la ciudad han sido el sitio donde el régimen sirio y las fuerzas de la oposición chocaron, causando una destrucción sustancial de sus edificios e infraestructura. Según los datos de UNESCO, UNITAR (2018); 56 edificios han sido destruidos, 82 dañados severamente, 270 dañados moderadamente y 20 posiblemente dañados entre los años (2013-2017). Por otro lado, según Kourdi, (2017) hasta el 30% de los edificios fueron daños (figura 9.46). En este sentido, se ha identificado 5,802 parcelas totales de tierra dañadas entre dichos años (figuras de 9.47 hasta 9.52) (UNESCO, UNITAR, 2018; Kourdi, 2017).

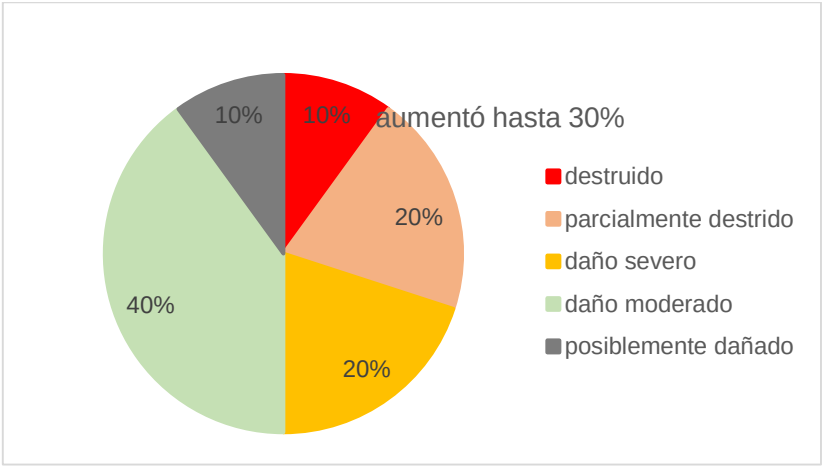


Figura 4.46. Evaluación de daños a nivel de los edificios en la Ciudad Vieja de Alepo
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Kourdi, 2017.

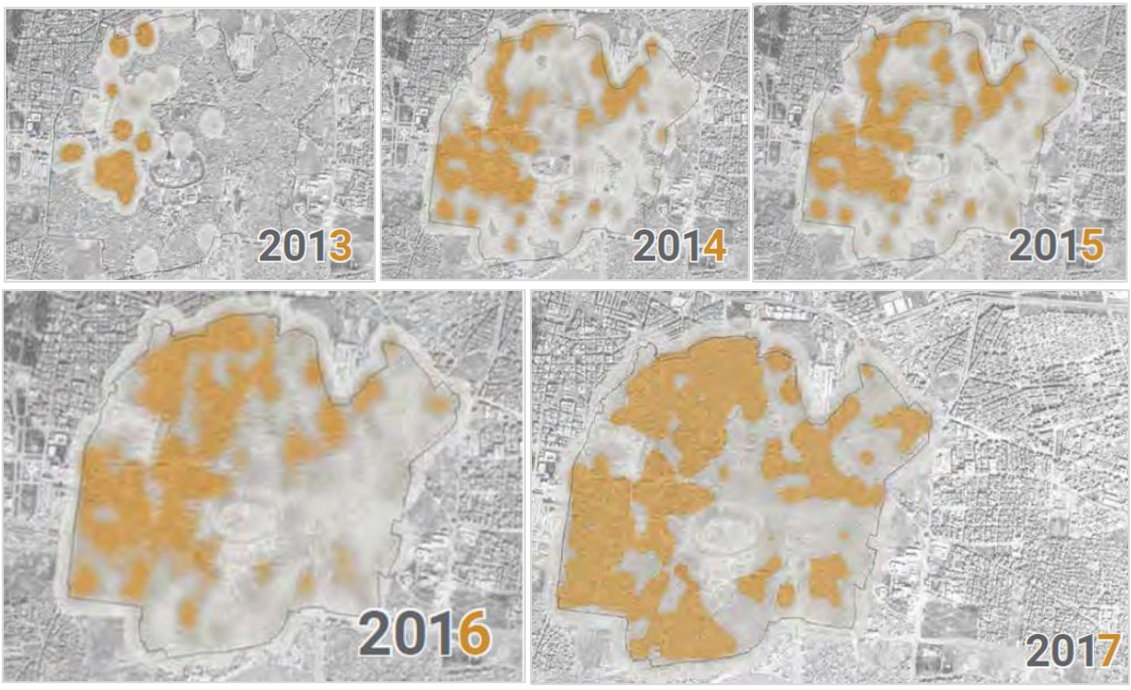


Figura 9.47. Mapas de destrucción de la ciudad antigua de Alepo (2013-2017)
Fuente: UNESCO, UNITAR, 2018.

Figura 9.48. Vista aérea del área Saba Bahrat (ciudadela de Alepo) antes (2012) y después (2014) de la destrucción
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Google Earth, 2016.

Figura 9.49. Vista aérea del área Farafra antes (2012) y después (2014) de la destrucción
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Google Earth, 2016.

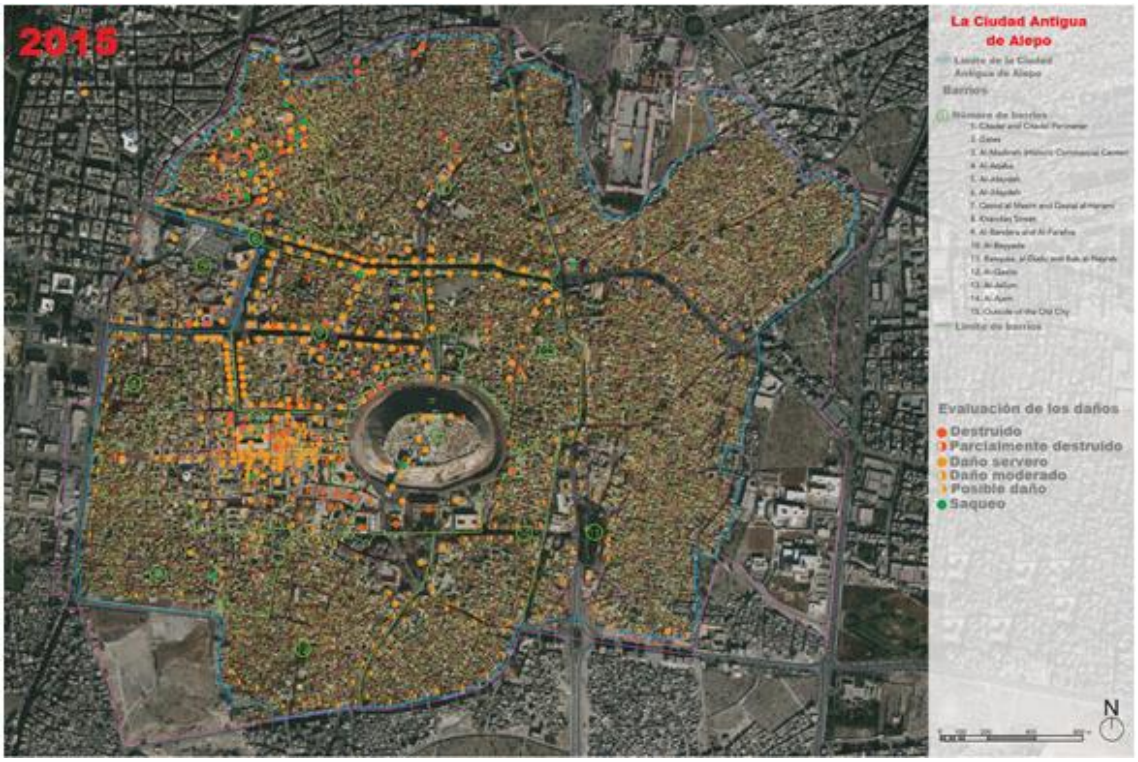


Figura 4.50. Puntos de daño detectados por el satélite en la Ciudad Vieja de Alepo, junio de 2015
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Kourdi, 2017.

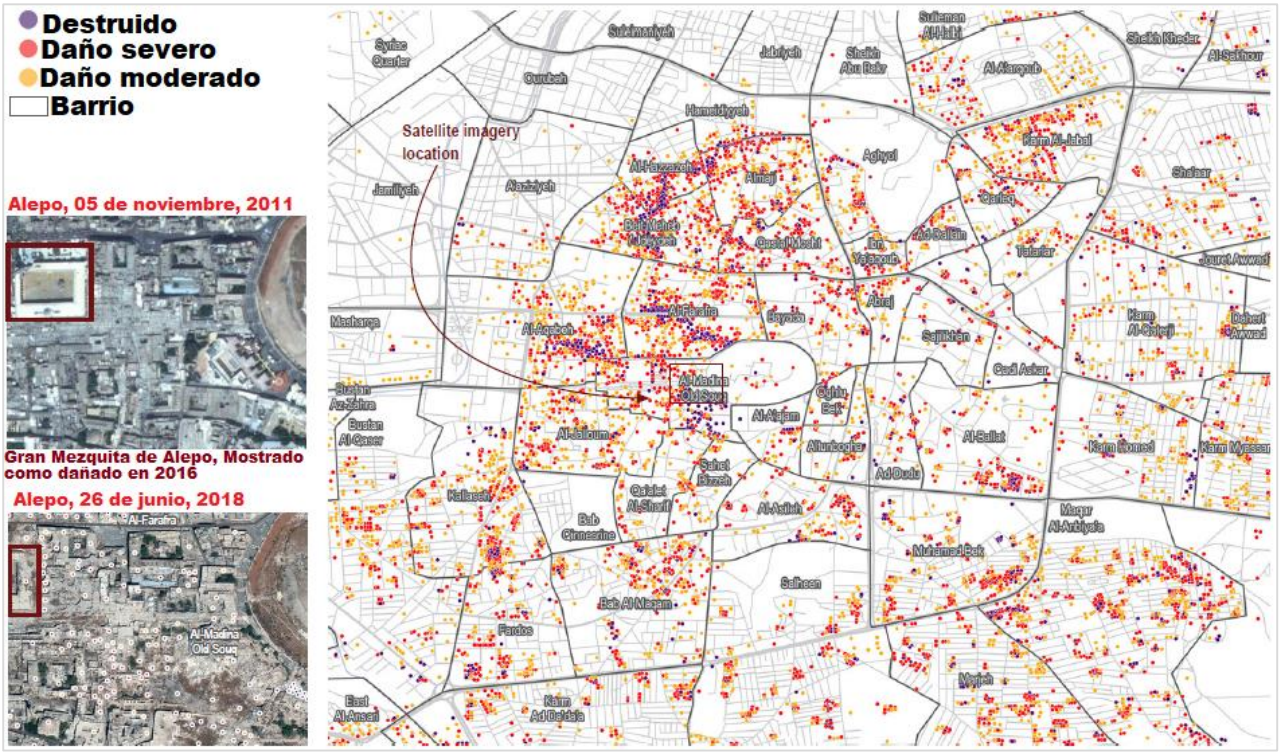


Figura 4.51. Puntos de daño detectados por el satélite en la zona central de Alepo, septiembre de 2016
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UNITAR-UNOSAT, 2019.

Figura 9.52. Evaluación de daños a nivel de la parte central de la Ciudad Vieja de Alepo (Ciudadela de Alepo y área de Al-Madineh), 2015
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Kourdi, 2017.

En este contexto, en septiembre de 2012, un incendio arrasó el *souk* antiguo (mercado medieval cubierto) después de los enfrentamientos en los alrededores (figura 9.53), mientras que en abril de 2013, el minarete de la Gran mezquita del siglo 11 fue reducido a escombros (figura 9.54). Otros bienes culturales (casas, mezquitas, iglesias y *khans* (mercados)) han sido dañados (totalmente o parcialmente destruidos, quemados o saqueados). En resumen, casi el 90% del área superficie de la ciudad antigua ha sido dañada por la guerra y el 80% de la población han huido. Las tiendas están o bien quemadas o saqueadas, y la mayoría de los servicios y la infraestructura han sido dañados (figuras 9.55 y 9.56).

Figura 9.53. Incendio arrasó el souk antiguo (mercado medieval cubierto) después de los enfrentamientos en 2012
Fuente: Kourdi, 2017.

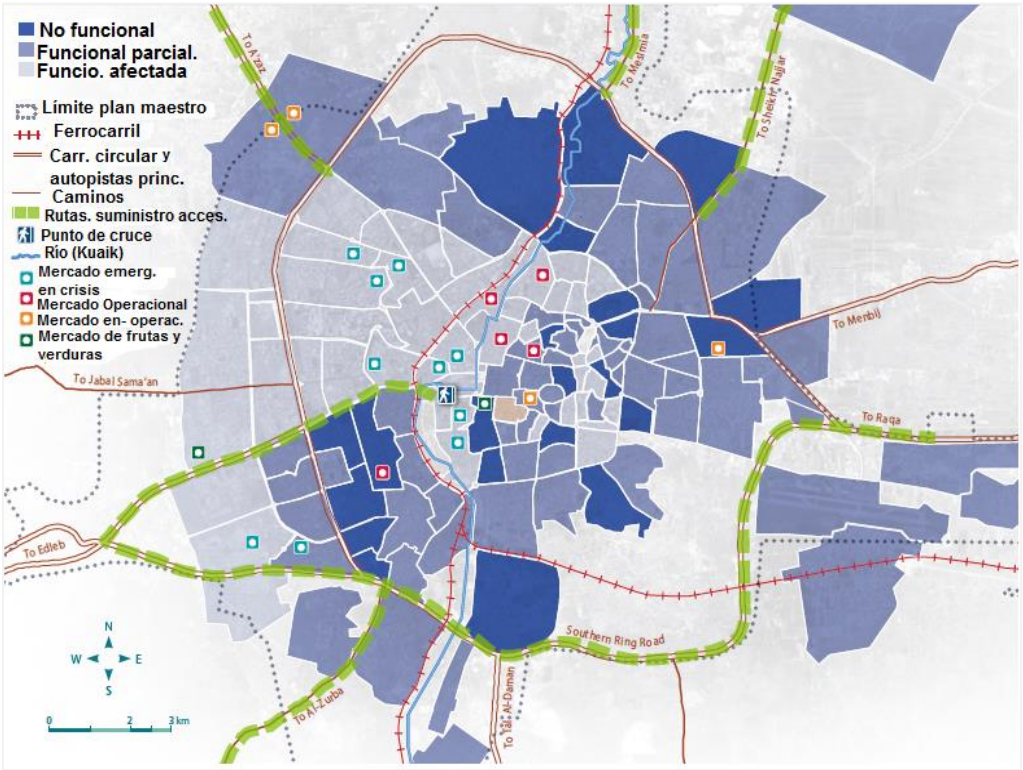
Figura 9.54. La Gran Mezquita de Alepo (Mezquita de Umayyad) antes y después de la destrucción, 2013
Fuente: Kousa, 2015.

Figura 9.55. Sitios de patrimonio dañados (Ciudad Antigua, Ciudadela de Alepo y Hotel de Carlton)
Fuente: Kourdi, 2017 (arriba y medio); Kousa, 2015 (abajo).

Figura 9.56. La destrucción de la ciudad antigua de Alepo
Fuente: UNESCO, UNITAR, 2018.

9.2.3 Funcionalidad socioeconómica y urbana.

- Analizando la funcionalidad se encuentra que no hay una relación directa entre el daño a las viviendas y el nivel de funcionalidad y habitabilidad. Personas ocupan áreas dañadas debido a varios factores que incluyen vulnerabilidad extrema e incapacidad para pagar rentas en otros barrios, riesgo de perder propiedad, infraestructura y servicios y medios de vida críticos mínimos. Estos factores juntos forman el renacimiento de funcionales críticas en los barrios de Alepo (figura 9.57).
- El 28% del área urbana de Alepo ya no es funcional. De 125 barrios, 74 barrios son o no funcionales o parcialmente funcionales.
- 21 barrios fueron encontrados no funcionales, y fueron efectivamente des-poblados. Estos eran áreas de densidad de población alta previamente (la mayoría son barrios informales o barrios en el centro de la ciudad).
- 53 barrios fueron parcialmente funcionales, ya sea reteniendo parte de población original o atrayendo PDI muy vulnerables de áreas gravemente dañadas. Estas PDI están siendo acogidas por familias, amigos y parientes y no pueden salir debido a los recursos limitados.
- 40 barrios fueron funcionales, pero afectados por la afluencia de PDI de todos los otros barrios de la ciudad (figura 9.58) (UN-Habitat, 2014a). Finalmente, hay que recordar que la situación ha mejorado desde el principio del año 2017.



	No funcional	Funcional parcialmente	Funcionalidad afectada
Instalaciones de viviendas	La mayoría de las viviendas están o dañadas o estructuralmente peligrosas.	Los daños totales limitados a ciertos bloques, otros todavía están habitables.	Menor a no daños
Infraestructura básica	No funcional	Operacional parcialmente para algunos sectores/ áreas.	Afectada debido a la presión en la infraestructura y los servicios debido al aumento de personas desplazadas internamente.
Servicios básica	No servicios	Servicios limitados	Servicios disponibles
Mercados	No funcionando	Funcional parcialmente	Funcionando. Mercados Nuevos establecidos.

Figura 9.57. Nivel actual de funcionalidad, 2014
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2014a.

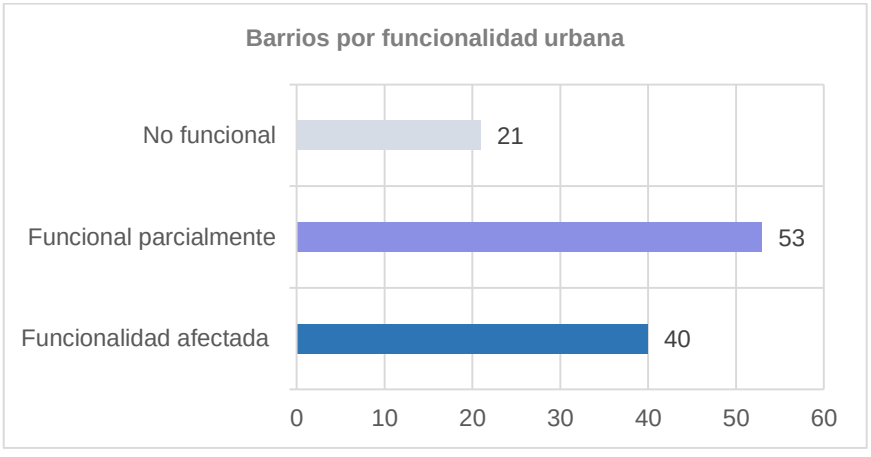


Figura 9.58. Clasificación de barrio por funcionalidad urbana
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2014a.

- **Impacto en la infraestructura y servicios:**

1) Accesibilidad: La accesibilidad por carretera: El acceso humanitario de Damasco a Alepo ha sido seriamente afectado desde julio de 2013, Sin embargo, desde el pricipio del año 2017, el gobierno ha abierto las carretreras princiaples entre Alepo y la mayoría de las otras ciudades sirias, así como los caminos principales entre las partes occidentales y orientales de Alepo después de su liberación. Además de abrir el Aeropuerto de Alepo que estaba cerrado desde diciembre de 2012 (UN-habitat, 2014a).

2) Electricidad y combustible: La planta térmica de Alepo Oriental (originalmente 60% del suministro de energía de la ciudad) todavía está operando bajo contextos de conflicto, y la mayoría de las áreas urbanas y rurales se suministran en promedio de 4 horas por día. Hay que añadir que la situación ha mejorado desde el principio del año 2017.

3) Alimentos: Aunque la comida es disponible en gran parte en los mercados, sigue siendo el asunto más urgente para la mayoría de las familias en Alepo (Especialmente los desplazados internos). Muchas familias están en riesgo de hambre (figura 9.59).

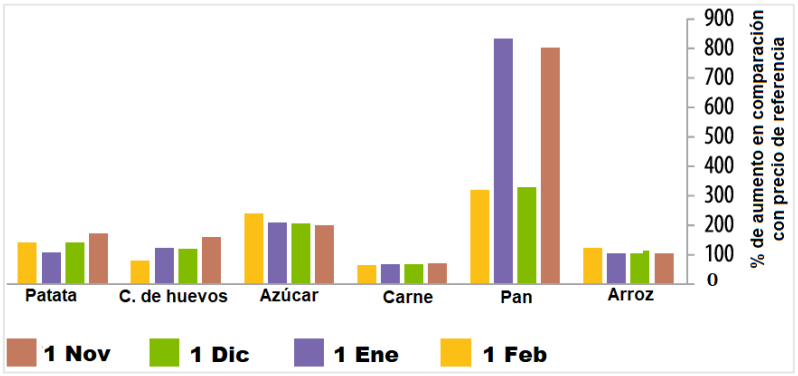


Figura 9.59. Los precios al consumidor de los productos alimenticios
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2014a.

4) Los medios de vida: Sin embargo, la pérdida de actividad de los medios de vida es atribuida a muchos factores:

- El colapso de los sectores industriales y la construcción que usaron para ser los motores económicos más importantes.
- Las relaciones comerciales desaceleradas con Turquía.
- El colapso del papel de la ciudad Antigua de Alepo como un centro comercial y turístico importante.
- La degradación del sector agrícola (el 35% de las necesidades alimentarias del país).
- La falta de suministro de combustible y las limitaciones de seguridad y accesibilidad (UN-Habitat, 2014a).

5) Habilidades emergentes:

- El colapso de muchos mercados tradicionales, y el cambio en las densidades de población ha dado lugar al surgimiento de mercados nuevos informales (sobre todo, en la parte occidental y central de la ciudad, principalmente dirigidos por PDI a través

de mico-inversiones. En este contexto de crisis el sector de comercio se ha convertido en el sector principal de empleo (40%) (figura 9.60).

- El sector de transporte se ha convertido también en uno de los sectores principales de empleo (27%); sin embargo, con el colapso del sistema de transporte público, muchos operadores de automóviles privados han proporcionado un modo alternativo.
- Los negocios de construcción formal se han detenido, las operaciones de reparación todavía están activas (reparaciones de electricidad y agua, remoción de escombros y reapertura de calles, instalación de materiales básicos de edificios sin terminar o parcialmente dañados). Cabe recordar que la situación de Alepo ha mejorado desde el principio de 2017, y que estas actividades de reparación y recuperación de la ciudad están activas en una escala mucho mayor como se va a explicar detalladamente en el capítulo undécimo.

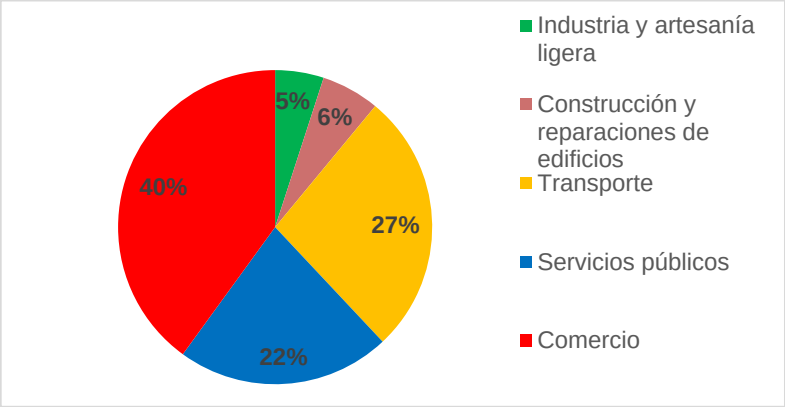


Figura 9.60. Sectores actuales de empleo
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2014a.

6) Educación:

- Según la (figura 9.61) 184 escuelas (o 34%) ya no están operativas debido a los daños directos, estas escuelas requieren rehabilitación y reconstrucción. Además de ocupación de escuelas por refugios colectivos por la influencia de PDI de los barrios que sufren enfrentamientos militares en Alepo.
- Por lo tanto, las tasas de asistencia en Alepo son bajadas debido a varios factores, entre ellos el miedo, la falta de accesibilidad, y la falta de instalaciones y materiales educativos.
- Casi todas las escuelas de Alepo están trabajando en doble turno, pero en la parte oriental de la ciudad, la mayoría de las escuelas están trabajando en turnos triples hasta finales de 2016, donde la mayoría de los residentes de esta parte oriental han sido desplazados fuera de la ciudad de Alepo, como se va a explicar detalladamente en el capítulo undécimo.

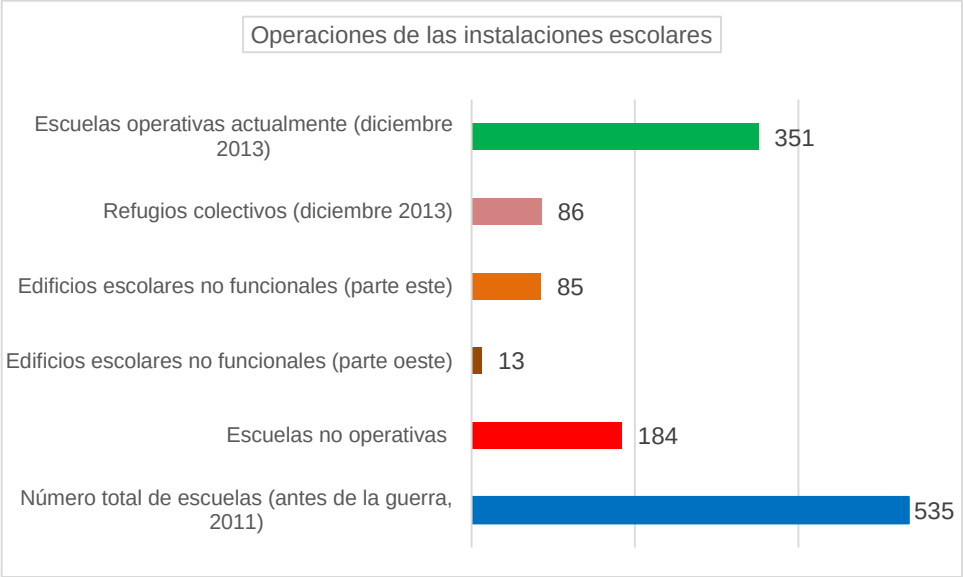


Figura 9.61. Operaciones de las instalaciones escolares
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2014a.

7) Salud y nutrición:

- Como muestra la figura 9.62 ha habido una caída significativa en los hospitales públicos operacionales de la ciudad (un 61%). Todos los hospitales públicos y privados operacionales están en la parte occidental de la ciudad.
- La falta de servicios es una cuestión para los barrios atrayendo los desplazados internos.
- Varios tipos de enfermedades y epidemias se han convertido generalizadas en la ciudad: leishmaniasis en los barrios occidentales resultando de basura no recolectada.
- 70% de la industria farmacéutica de Alepo se ha detenido, y la falta de rutas de acceso hicieron que la medicina no fuera accesible para la mayoría de la población vulnerable sobre todo en la parte occidental de la ciudad hasta finales de 2016.

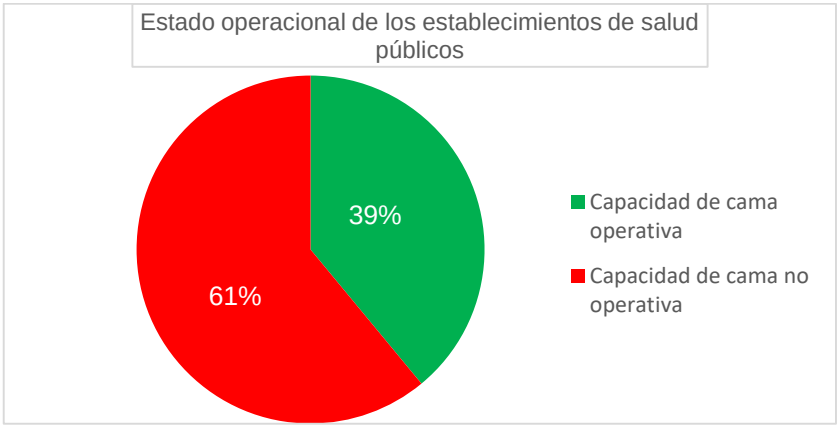


Figura 9.62. Estado operacional de los establecimientos de salud públicos
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2014a.

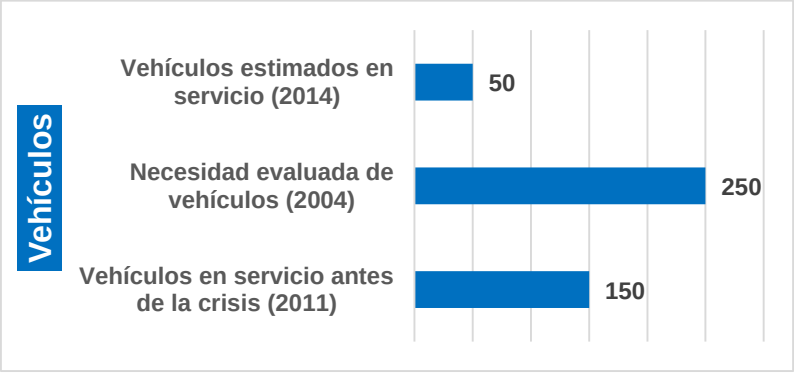
8) Agua y saneamiento: Se ha producido una disminución seria en el nivel de los servicios en la mayor parte de la ciudad debido a:

- Suministros inseguros de combustible de bombeo, y la deficiencia en el sistema institucional de suministro de agua (figura 9.63).
- Los daños en la infraestructura de redes de agua y saneamiento.
- La calidad del agua deteriorada debido a la falta de productos químicos de esterilización necesarios.
- Horas de suministro cayeron de 20 a 8 horas por día.
- Desplazados internos refugiados en los edificios sin terminar están sufriendo de falta de medios de almacenamiento de agua y servicios de saneamiento.

Figura 9.63. Niños esperando su turno para obtener agua
Fuente: UN-Habitat, 2014a.

9) Residuo sólido:

- Servicios de gestión y recogida de residuos se han convertido casi inexistentes en algunas áreas (principalmente en las áreas este y norte), o sólo continúan mediante los esfuerzos de las personas que viven allí dirigidos por los consejos locales.
- La inaccesibilidad al vertedero de Alepo en Tal Al Daman (43 km, al sur) puede resultar en cientos de pilas acumuladas en toda la ciudad.
- Grandes pérdidas en las capacidades de recolección de basura en todas las partes de la ciudad como muestra la figura 9.64.



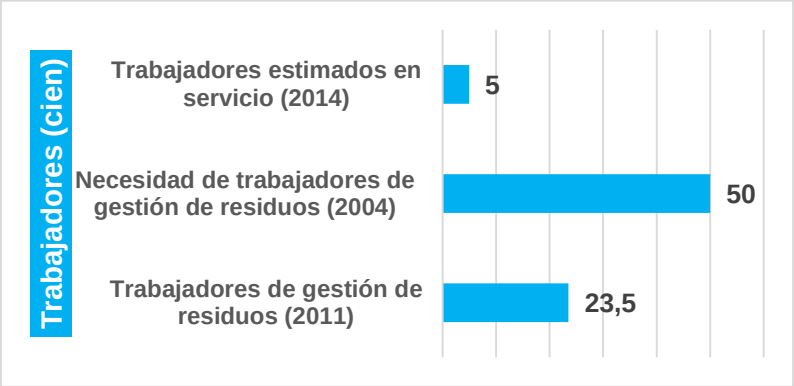


Figura 9.64. Recolección de residuos sólidos
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2014.

10) Funcionalidad del sector industrial: El impacto de la crisis en el sector industrial es un factor importante en el deterioro de los medios de vida de la ciudad. La Unión de Trabajadores sirios informó que alrededor de 140.000 trabajadores han sido despedidos del sector por diciembre de 2013.

- Las pérdidas industriales mayores se concentran en el sitio industrial más grande de Siria (Sheikh Najjar, 4.412 ha) (figura 9.65).
- Las áreas industriales principales en Ar-Ramouseh y Blleramoon han sido ampliamente dañadas y/o robadas.
- Las áreas industriales informales también redujeron sus operaciones debido a un daño grave a edificios e infraestructuras (Jibreen y Jabal Badro) (figura 9.66).

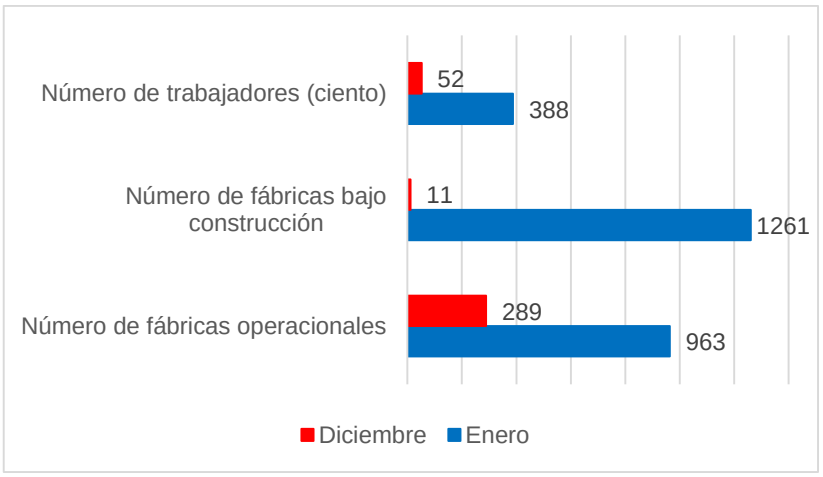


Figura 9.65. Disminución en operaciones del sitio industrial Sheikh Najjar
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2014a.

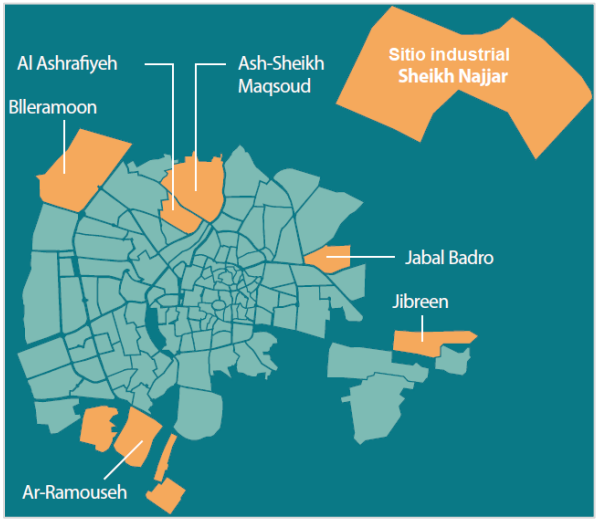


Figura 9.66. Áreas industriales esenciales
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2014a.

9.2.4 Análisis del desplazamiento y el refugio.

1) Cambios de población y tendencias de desplazamiento:

- Acogida es un mecanismo de apoyo al refugio dominante en la ciudad de Alepo, así como en la gobernación de Alepo.
- Alquileres han aumentado 4-5 veces desde la crisis en Alepo.
- Según las figura 9.67, de la población total (3,08 millones), se estima que 1,72 millones de habitantes han sido desplazados por noviembre de 2013; 52% (910.000) de los cuales han huido de la Gobernación (principalmente a las ciudades costeras de Siria (Latakia y Tartous), Turquía, Líbano, o a destinos más lejanos (Norte de África, Jordania, Irak y la UE), y otros 48% (816.000) han sido desplazados dentro de Alepo, haciendo en total de 38% de la población actual, muchos constituyen grupos altamente vulnerables (figura 9.68, 9.69 y 9.70).
- La OCHA estima que el 57% de la población de la ciudad está en necesidad de asistencia, que incluye a las comunidades vulnerables de las poblaciones no desplazadas (figura 9.68 y 9.69).

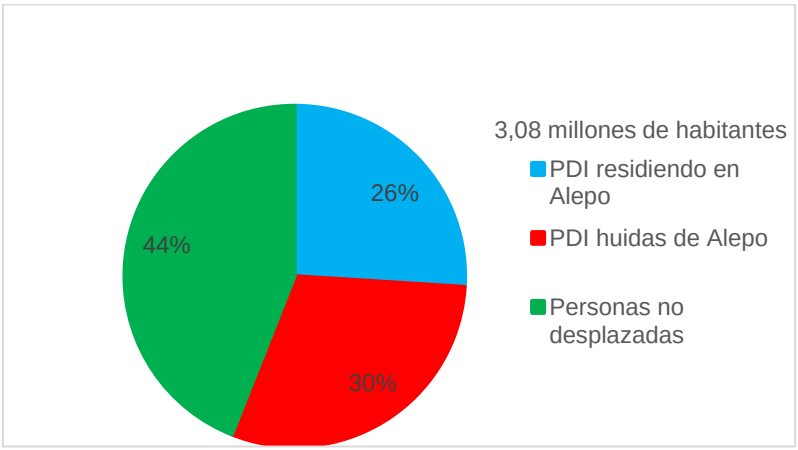


Figura 9.67. Proporciones de población en temas de desplazamiento, final de 2013
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2014a.

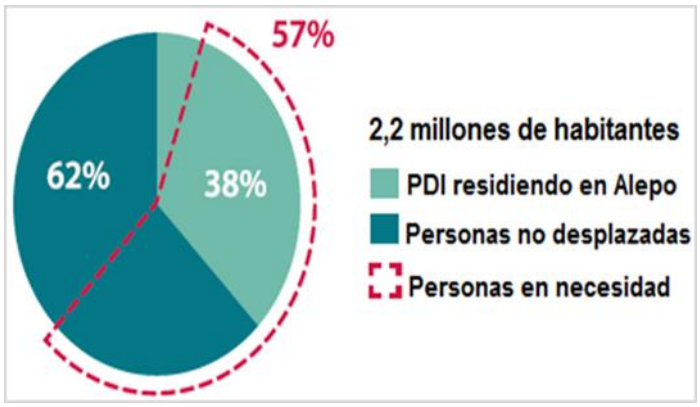


Figura 9.68. Estimaciones de población actual en Alepo, final de 2013
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2014a.

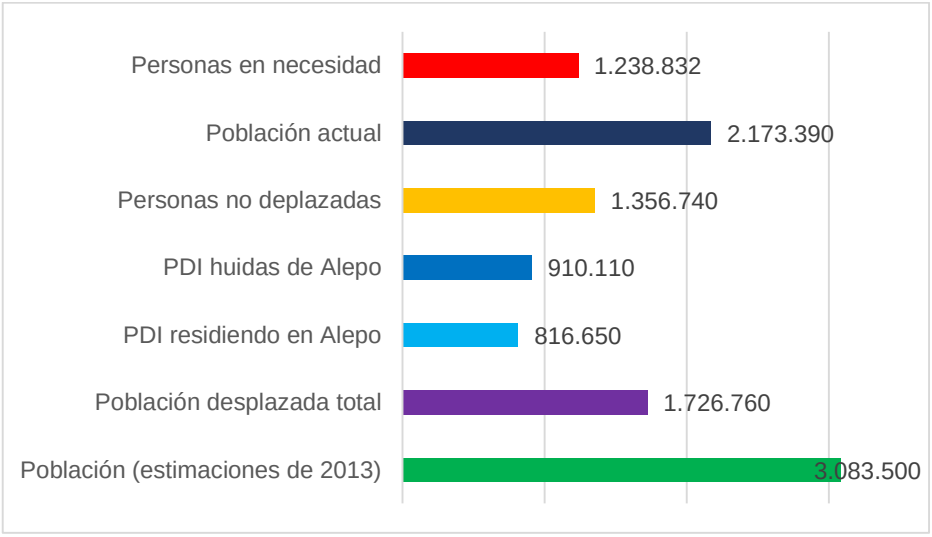


Figura 9.69. Cambios de población estimada en Alepo, final de 2013
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2014a.

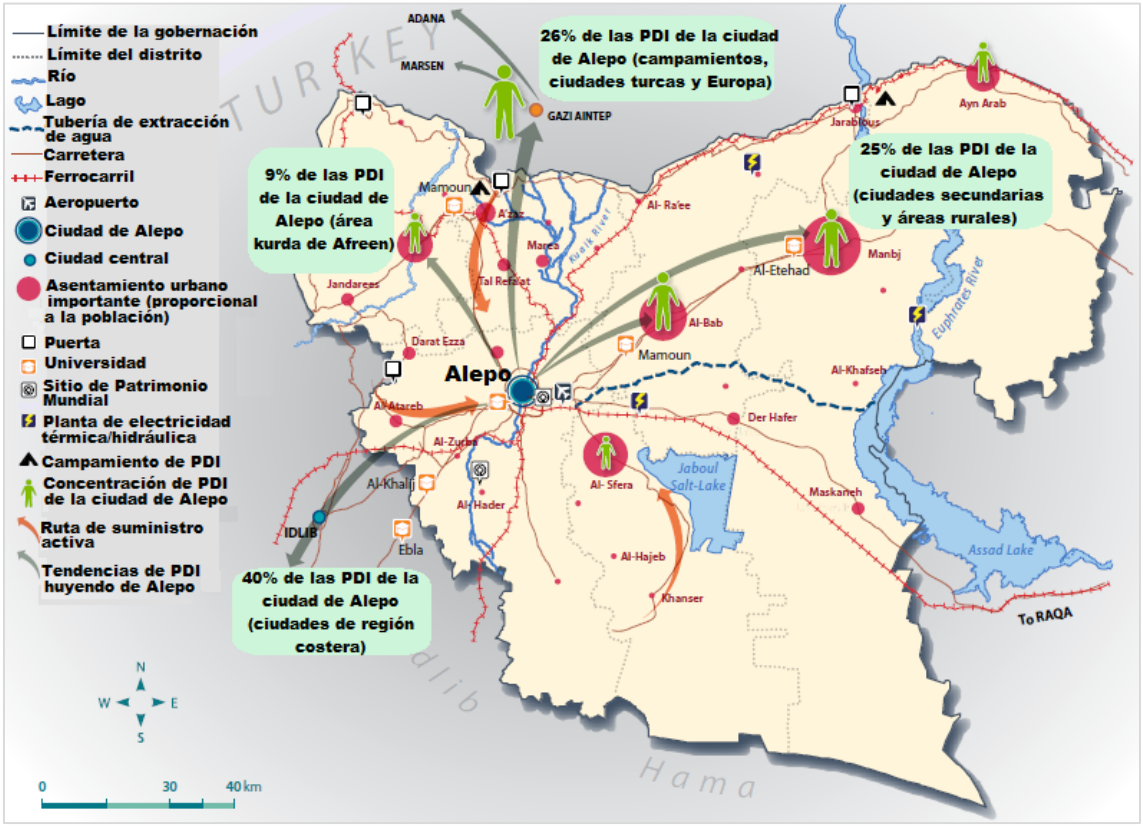
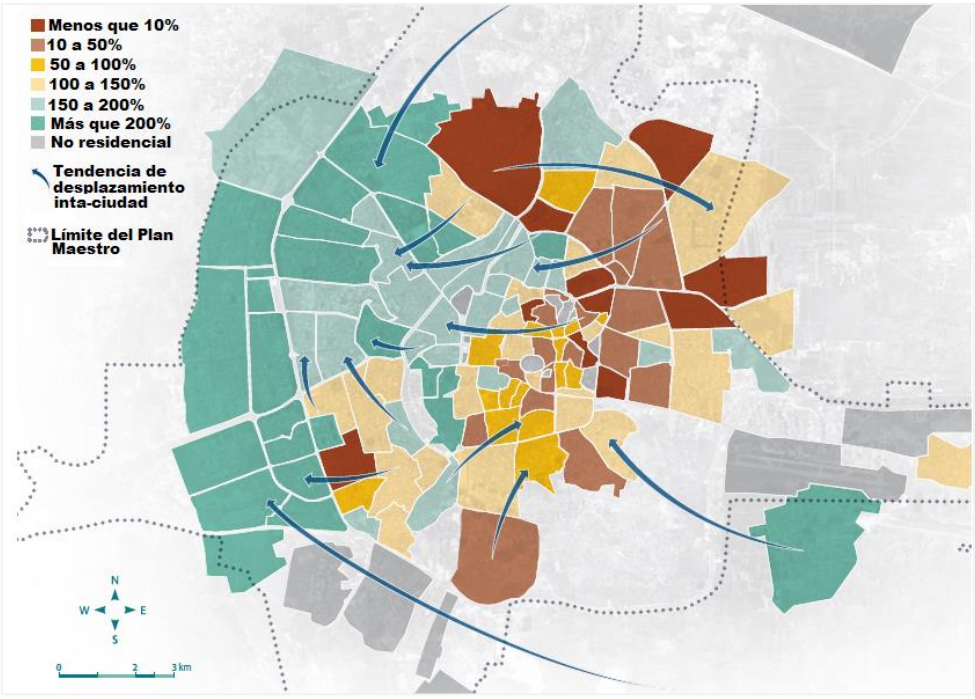
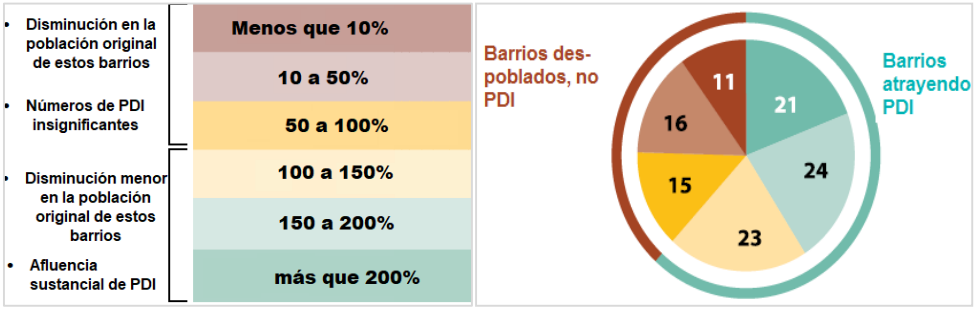


Figura 9.70. Desplazamiento de población de la ciudad de Alepo dentro del contexto de la gobernación de Alepo, 2014
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2014a.

- La tendencia de desplazamiento se desaceleró en la segunda mitad de 2013, y las comunidades locales han resignado a vivir con las implicaciones de crisis. Sin embargo, el desplazamiento ha comenzado a aumentar una vez más en 2014, principalmente de los barrios en el sur y este hacia los barrios en el oeste de Alepo (figuras 9.71) (UN-Habitat, 2014a).





Figuras 9.71. Análisis de refugio y desplazamiento en el nivel del barrio
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2014a.

Es importante mencionar que el desplazamiento más masivo tuvo lugar en 2016. Donde como muestran las figuras 9.72, en el 16 de julio de 2016, el gobierno asedio la parte oriental de Alepo, bloqueando todo acceso alimentos, agua o suministro médicos a unas 250.000 personas en el interior que estaban en riesgo de morir de hambre. En el 24 de noviembre de 2016, la violencia se intensificó entre el Gobierno Sirio y los Grupos No Estatales (Fuerzas de Oposición Armada Siria, al-Qaeda y ISIS) que terminaron con el acuerdo de la reiterada de estos grupos fuera de la ciudad recapturada por el gobierno sirio y sus aliados (sobre todo hacía la provincia de Idlib y el campo occidental de Alepo), y las familias se vieron obligados a elegir entre quedarse en zonas sitiadas o cruzar a zonas controladas por el régimen. Esto resultó en 53,773 personas registrando como PDI en el oeste de Alepo. De acuerdo con los informes de OCHA, a partir de 23 de Diciembre de 2016, bajo el acuerdo patrocinado por Rusia y Turquía, 184 autobuses salieron del este de Alepo (figura 9.73) llevando aproximadamente los últimos 36.000 personas incluyendo mujeres y niños que permanecieron en la parte oriental de Alepo hasta los últimos días del asedio, los últimos residentes han sido desplazados a áreas controladas por el Gobierno y otras localidades (campo occidental de Alepo y la provincia de Idlib). Mientras el número total de desplazados es difícil de contar, los cálculos preliminares sugieren que 177,000 han sido desalojados de la parte oriental de Alepo (UrbAN Syria, 2019; Costa, Macmillan, 2018; Khaddour, 2017; Jahn, Shannan, 2019).

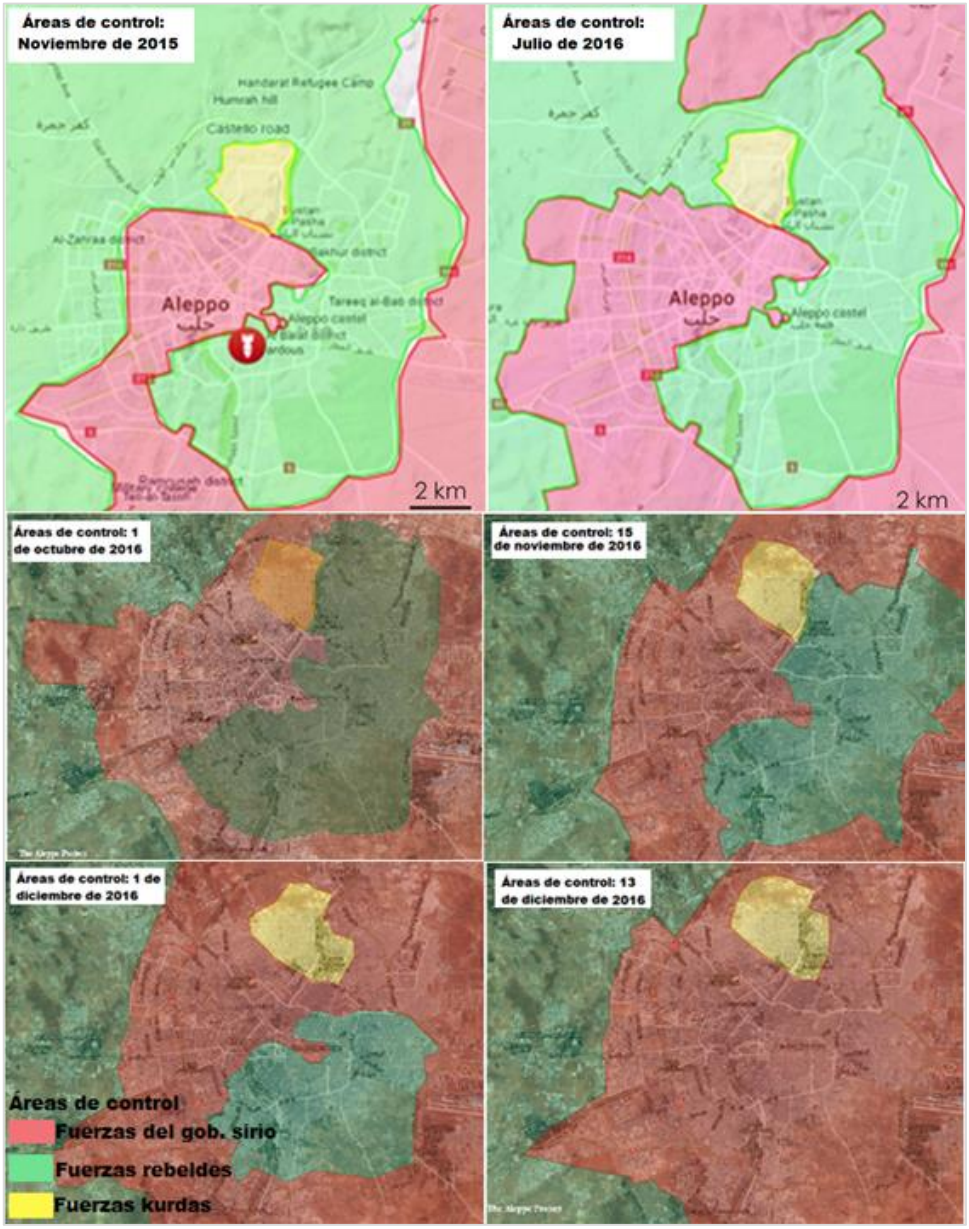


Figura 9.72. Áreas de control en Alepo (noviembre, 2015 - diciembre, 2016)
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Hajjar, 2018.

Figura 9.73. Residentes han sido desplazados del este de Alepo
Fuente: https://www.bbc.com/arabic/live/middleeast-38326348/page/2; https://smartnews-agency.com/ar/album/213411#29589

2) Tipos de refugio para PDI:

- Aunque la mayoría de los desplazados internos está viviendo dentro de edificios existentes, se estima que 12% de ellos viven en edificios dañados parcialmente.
- Acogida es un proveedor fundamental de refugio (35%), pero puede variar entre: (1) familias que acogen parientes, que tiende a ser un solución temporal, (2) acogida en apartamentos, oficinas y tiendas abandonados por sus familias de altos ingresos, quienes aceptan acoger a PDI para asegurar la protección de sus propiedades.
- Ocupación ilegal de apartamientos vacíos también está muy extendida por toda la ciudad.
- Casi 27% de los desplazados internos están alquilando apartamientos. Sin embargo, la mayoría de las familias están compartiendo los alojamientos alquilados por el coste elevado de alquiler causando muchos desalojos.
- Refugios colectivos como la ocupación de edificios públicos (principalmente escuelas) están acomodando el 7% de PDI (figuras 9.74 y 9.75) (UN-Habitat, 2014a).

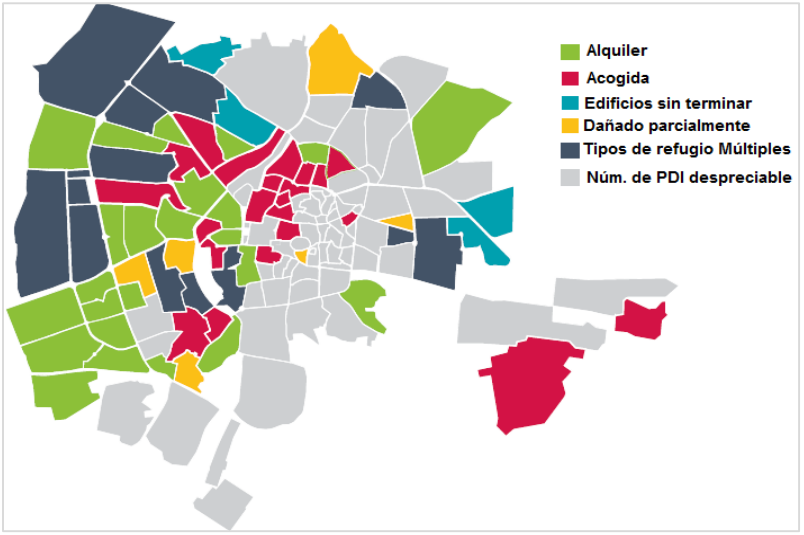


Figura 9.74. Tipos de refugio de PDI predominantes por barrio
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2014a.

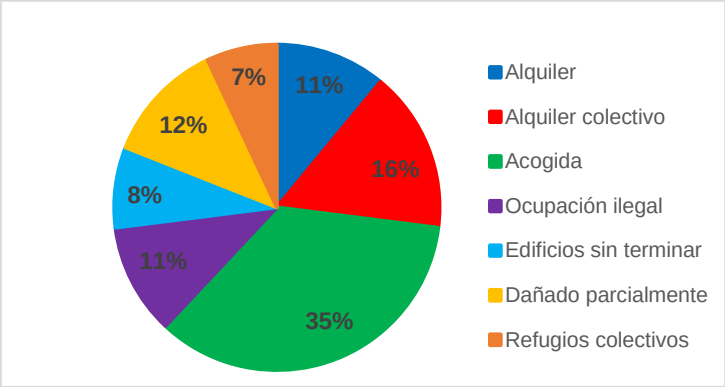


Figura 9.75. Distribución de las PDI por tipo de refugio
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2014a.

9.2.5 Cambios en la provisión de servicios y la economía.

1) El impacto de la división y accesibilidad entre este y oeste de Alepo:

- Después de que la ciudad se dividió en dos lados en septiembre de 2012, un punto de cruce se estableció al norte del barrio de Bustan Al Qasr, teniendo un impacto importante en la movilidad, permitiendo el movimiento limitado e intermitente de personas y productos (figura 9.76).
- Sin embargo, cruzar entre el este y el oeste de la ciudad se prohíbe según los combates resultando en una desconexión social y económica importante.
- El lado oeste de la ciudad ha sido objeto a bloqueos desde principios de 2013. Este aislamiento ha resultado en aumento masivo de costos de vida, y obligó a muchos de los residentes del área (y PDI) a hacer un viaje diario a la parte oriental.
- Por otra parte, cientos de empleados públicos también se utilizan el punto de cruce viajando del este al oeste para llegar a sus puestos de trabajo, lo que ha garantizado la continuidad de sus salarios.
- En marzo de 2014, el punto de cruce en Bustan Al Qaser fue bloqueado. Esto sucedió después de que el gobierno obtuvo una ruta de acceso a las áreas occidentales vinculándolas con Hama, Homs y Damasco. como consecuencia, una disminución significativa en los precios de los productos y servicios se ha logrado después de un año de alta inflación.
- En este contexto, las dos consecuencias más significativas del estado dividido de la ciudad son: (1) el colapso de la función comercial y administrativa del centro de Alepo, y el surgimiento de centros y mercados nuevos en el corazón de las zonas residenciales (figura 9.77) como se ha mencionado anteriormente. (2) La interrupción de los servicios públicos regulares proporcionados por el municipio de Alepo, y la formulación de los comités locales de barrios (UN-Habitat, 2014a).

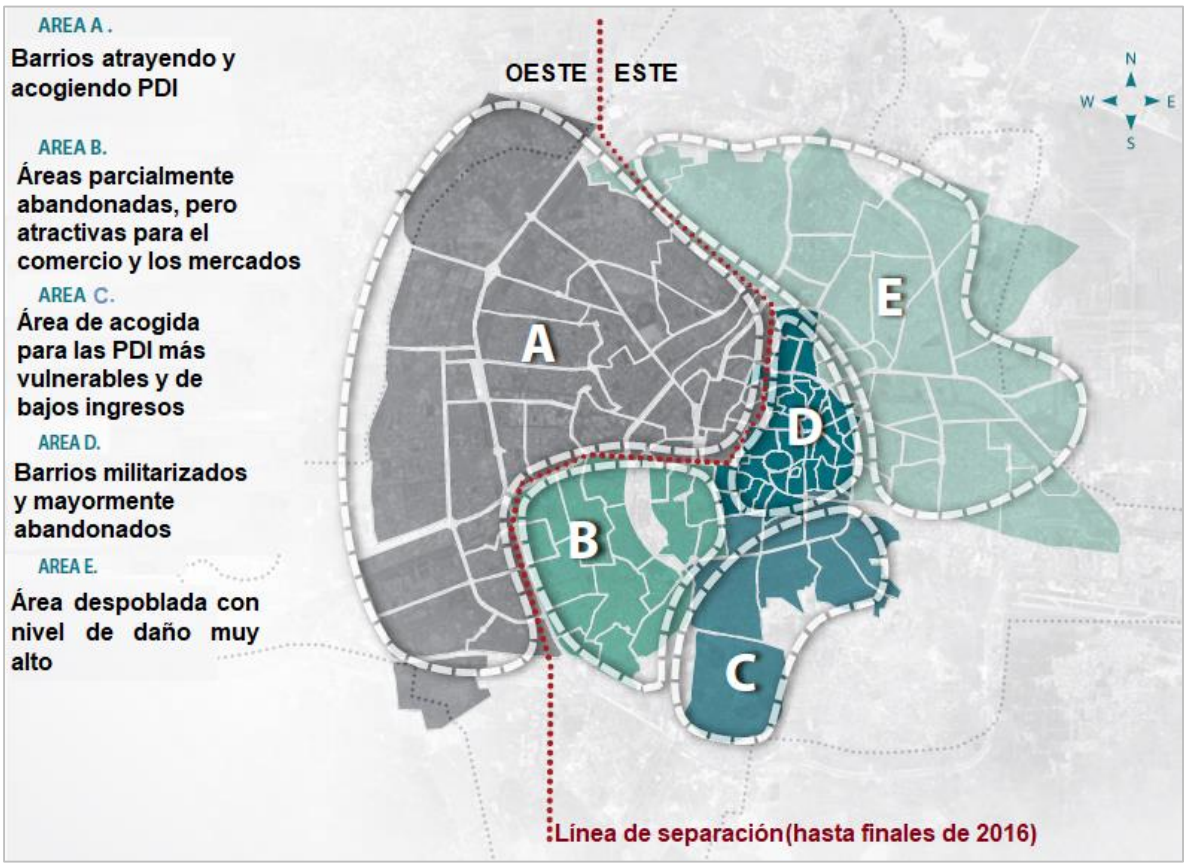
Figura 9.76. Punto de cruce de Bustan Al Qasr, verano de 2013, un día después de permitir la transportación de alimentos del lado este al oeste tras pocos días de asedio
Fuente: UN-Habitat, 2014a.

Figura 9.77. El surgimiento de mercados abiertos en zonas residenciales
Fuente: UN-Habitat, 2014a.

2) Los comités locales de barrios:

- Gestión de tareas de protección civil, incluyendo las bombas de incendios, ambulancias y servicios de salud, la remoción de escombros y la reapertura de las calles.
- El suministro de raciones de pan para las familias en una manera organizada.
- Asumir la responsabilidad de la recogida de residuos, usando los recursos existentes y gestionar efectivo activo para programas de trabajo financiados a través de sistema fiscal iniciado localmente.
- Garantizar el acceso de los productos básicos para el barrio, incluyendo la coordinación de los artículos de asistencia humanitaria (UN-Habitat, 2014a).

9.2.6 Análisis de los barrios para Alepo: (figura 9.78).



	ÁREA: A	ÁREA: B	ÁREA: C	ÁREA: D	ÁREA: E
Descripción urbana, 2011	Área de vivienda moderna de baja densidad.	Área residencial y comercial mixta de densidad muy alta.	Área de vivienda informal de baja densidad. Población original	La ciudad Histórica y los barrios tradicionales alrededores. Población original	Áreas residenciales de densidad media, áreas industriales grandes.
Nivel de ingresos, 2011	Ingresos altos	Ingresos medios	Ingresos bajos	Ingresos medios-altos	Ingresos medios
Población, 2011	699.971	535.653	378.292	586.237	883.344
Población, 2014	938.000	416.000	346.000	128.000	382.000
Número de PDI, 2014	404.000	121.000	81.000	39.000	88.000
Nivel de daño actual	Daños menores/ afectados	Dañado gravemente	Dañado parcialmente	Dañado gravemente	Dañado gravemente
Nivel de funcionalidad, actual	Funcional	(funcionalidad parcial)	(funcionalidad parcial)	No funcional	No funcional, (funcionalidad parcial en áreas muy limitadas).
Tipos de refugios predominantes	Acogida, alquiler u ocupación ilegal de edificios.	Acogida, alquiler o alojando en edificios dañados parcialmente.	Alojamientos de alquiler y edificios sin terminar.	Poblaciones vulnerables originales alojando en edificios dañados parcialmente	Área despoblada con barrios en su mayoría abandonados.

Figura 9.78. Análisis de barrios de Alepo durante el conflicto
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2014a; UNHCR; 2017; Hajjar, 2018; Costa, Macmillan, 2018.

Parte V. Propuestas para la recuperación y la reconstrucción en general y para la intervención en los espacios urbanos informales en particular (en Siria y Alepo), teniendo en cuenta las experiencias turcas de regeneración urbana, los modelos de intervención posguerra en el Oriente Medio (Líbano) y las Balcanes y las políticas de reconstrucción posguerra de los organismos internacionales).

Capítulo X. Propuestas para la recuperación y la reconstrucción posguerra en siria.

10.1. Posibles escenarios para terminar el conflicto en Siria.

El objetivo de esta investigación es proporcionar a los responsables de la toma de decisiones opciones futuras sólidas que fortalecerían un proceso de transición y evitarían una posible recaída del conflicto, además de crear una línea de base para las alternativas de políticas futuras. Eventualmente, se han desarrollado los siguientes cinco escenarios, de los cuales los expertos han elegido el segundo escenario que han considerado el más relevante, apropiado y probable para tener un punto de partida realista y guiar el desarrollo de las alternativas de políticas para las fases de la construcción de la paz y la construcción del estado sirio:

Escenario	Definición	Descripción
1	"El mejor escenario posible"	Se alcanza una solución pacífica del conflicto sirio con el consenso regional e internacional[137], y las partes en conflicto acuerdan un acuerdo político y lo que esto implica de preparativos y políticas para la fase posterior al acuerdo que finalmente logre la reforma del sector de la seguridad y responda a las necesidades de las fases de la construcción de la paz y la construcción del estado.
2 (El elegido)	"El segundo mejor escenario"	Se alcanza una solución pacífica para el conflicto con hostilidad persistente entre las partes, o conflictos nuevos limitados surgiendo sobre la división de poder, influencia y recursos.
3	"El escenario lineal"	El conflicto continuará como está, y se requiere una proyección lineal de lo que podría suceder en el futuro cercano.
4	"el peor escenario"	El conflicto empeorará y las partes en conflicto causarán que el impacto del conflicto se deteriore aún más, lo que compromete el proceso de paz y provoca el colapso total del estado.
5	"el escenario menos posible"	El conflicto termina con una victoria militar de una de las partes en conflicto, en el contexto de una guerra regional (SCPR (CSIP), 2016 ESCWA, 2017a y b).

[137] Un estudio sobre los escenarios de la crisis siria por el Centro Sirio para la Investigación Política, SCPR (CSIP), 2013 ha demostrado que el escenario de negociaciones con influencia externa es el más probable, y es el más preferible por los sirios ya que se espera que conduzca al futuro deseado para su país (SCPR (CSIP), 2016).

10.2 Los principios de la visión futura para la reconstrucción en Siria.

Evidentemente, el proceso de reconstrucción comienza con la preparación de una visión nacional futura para la reconstrucción en Siria que se basa en superar las raíces del conflicto. Esto incluye la consideración del pueblo sirio como ciudadanos iguales, siendo ellos mismos los actores principales en el futuro de Siria para poner fin a la guerra, después de ser marginados (SCPR (CSIP), 2016). Esto también involucra la reparación y la reconstrucción de todos los sistemas de infraestructura; también implica el retorno de los refugiados y las personas desplazadas y intergarlos en la vida diaria, la democratización y el establecimiento del Estado de Derecho, la cohesión y el desarrollo social, la creación de capacidades, regeneración económica, la creación de una economía de mercado y un sector privado dinámico, la mitigación de la pobreza a través de medidas de desarrollo local y la asistencia humanitaria (Hasic, 2004). Cabe señalar que esta visión propuesta se ha preparado de manera que incluye los objetivos propuestos, como la justicia social, la igualdad de ciudadanía, el respeto de los derechos humanos, y el fomento de la creatividad y la innovación, utilizando instituciones inclusivas y efectivas. Por lo tanto, la investigación propone que la salida del conflicto es por restaurar el papel de la sociedad permitiendo el establecimiento de visiones participativas para las estructuras sociales, económicas y políticas nuevas de los propios sirios (SCPR (CSIP), 2016).

Los principios de la visión futura para la reconstrucción en Siria serán usados para establecer prioridades futuras para las políticas alternativas que se explicarán en el (párrafo 10.5):

1) Todos los componentes de la sociedad siria buscan lograr un retorno voluntario, seguro y digno de los desplazados y refugiados sirios. El retorno se trata como un proceso largo de reintegración que involucra la rehabilitación de millones de vidas, lo que lleva a la rehabilitación del capital social sirio y hacia lograr el desarrollo a largo plazo.

2) Siria es un país donde la política se lleva a cabo únicamente a través de medios pacíficos y regulados por instituciones democráticas inclusivas y empoderadas. Garantizar la seguridad y protección de las personas es una prioridad básica. Tanto la paz como la seguridad humana encuentran en la reconciliación nacional la base para la construcción de la paz nacional y los procesos de construcción del estado. Se debe dar prioridad a la reconstrucción de la cultura de paz y la eliminación de la violencia estructural.

3) Siria es un país construido sobre una ciudadanía activa donde la diversidad de las personas está protegida y plenamente empoderada.

4) Siria es un país fundado en los principios de solidaridad y apoyo mutuo para garantizar la cohesión y el desarrollo inclusivo de un capital social sólido.

5) Todos los sirios están representados y habilitados en la esfera pública en cumplimiento con los principios acordados de ciudadanía activa.

6) Siria es un país de representación inclusiva y equilibrada en todos los campos.

7) La economía nacional apoya el desarrollo integral, equilibrado y centrado en el ciudadano, que proporciona protección social a todos los segmentos de la población e incluye a los sirios en todos los aspectos del proceso de desarrollo.

8) Siria es un país con una administración pública calificada que merece la confianza de los ciudadanos. Se establece una estructura administrativa nacional integral, inclusiva y transparente con la subsidiariedad y la descentralización administrativa como sus principios fundamentales.

9) Siria es un país que se esfuerza para lograr una recuperación equilibrada y justa. Esto implica la reconstrucción física y social, generando conocimiento e innovación para administrar y proteger los recursos de manera sostenible, y haciendo uso de la tecnología de la información y la comunicación para consolidar la construcción de la paz y el estado y apoyar el crecimiento (SCPR (CSIP), 2016; ESCWA, 2017a y b; INA, 2014).

10.3 Los pilares interconectados para la reconstrucción en Siria.

Como otras experiencias de varios países han demostrado (por ejemplo, Bosnia y Herzegovina y Líbano) las intervenciones de reconstrucción post-conflicto son radicalmente diferentes de las operaciones "normales" (ACBF, 2004). Además, los países emergen de conflictos en condiciones diferentes y únicas. Por lo tanto, la prioridad, precedencia, tiempo, apropiación y la ejecución de las tareas varían de un caso a otro (CSIS, AUSA, 2002). La devastación del capital humano, social y físico a menudo se encuentra en el inicio del período posterior al conflicto, así como las disposiciones particulares del acuerdo de paz, requiriendo un cambio de paradigma cuando se diagnostica las intervenciones políticas. En este contexto, las circunstancias rápidamente cambiantes de las sociedades posconflicto demandan un alto grado de flexibilidad y rapidez en el diseño, implementación, monitoreo y evaluación de proyectos y programas (ACBF, 2004).

Efectivamente, el proceso de reconstrucción de siria surge de la creencia firme de que todos los ciudadanos sirios tienen el derecho y la responsabilidad de participar en la concepción del futuro de Siria. Como se demostró en el capítulo antier, la naturaleza y la velocidad con que ha evolucionado el conflicto no han dejado lugar a dudas de que el proceso de reconstrucción no pude iniciarse lo suficientemente pronto. Sin embargo, los supuestos preliminares del proceso de reconstrucción son:

a) A pesar la destrucción masiva causada por el conflicto, los sirios todavía son capaces de recuperar y reconstruir su país;

b) A pesar del tipo de gobernanza, administración y sistema económico que los sirios acuerdan en el marco de la paz inclusiva, la preservación de la integridad territorial de Siria es fundamental, y

c) Crear una visión para Siria es un proceso participativo, que se inicia, gestiona, acuerda y es propiedad de los sirios.

d) El proceso de reconstrucción sigue un conjunto de principios rectores de derechos humanos, ciudadanía, democracia, equidad social y justicia, los derechos al desarrollo económico equilibrado y sostenible, y el derecho a la paz y la estabilidad.

En este contexto, la visión de reconstrucción de Siria abarca los sectores de desarrollo (1. Reconstrucción y recuperación económica, 2. Gobernanza, construcción de instituciones y democratización, y 3. Reconciliación y cohesión social), divididos en 3 pilares interconectados, con unos 5 sectores transversales adicionales (derechos humanos, género, sociedad civil, medio ambiente y sostenibilidad) (figuras 10.1 y 10.2). Para cada sector se preparó un análisis de situaciones durante el conflicto (como se explicó en el capítulo anterior), y también se va a preparar alternativas de políticas en este mismo capítulo en el párrafo 10.5. Dichas alternativas de políticas abordan los desafíos sociales, económicos y de gobernanza más urgentes durante las fases de recuperación y reconstrucción post-conflicto de Siria. En este contexto, para vincular las políticas a través de los sectores de manera coherente, el enfoque basado en sistemas enfatizó la naturaleza interactiva e interdependiente de los sectores y los considera como una matriz de dominios interdependientes, cuya suma forma el marco general de alternativas de políticas (CSIS, AUSA, 2002; ESCWA, 2017a y b; 2012).

Asimismo, el enfoque basado en sistemas diferencia entre dos tipos de políticas:

1) Las "políticas de entrega" son políticas de sectores, que entregan un servicio o valor, por ejemplo, sectores de agricultura, educación, elecciones y seguridad.

2) Las "políticas habilitadoras" son políticas de "vehículo", que conducen a la implementación de las "políticas de entrega", por ejemplo, infraestructura, macro-economía y gobernanza (figuras 10.1 y 10.2).

Además, el marco del trabajo que incluye tanto la fase de construcción de la paz como la fase de construcción del estado tiene una capa adicional de "control de calidad", por eso, los principios rectores de la visión y los sectores transversales se estandarizan y se incorporan a través de todas las alternativas de políticas de todos los sectores. Finalmente, para capturar mejor las interrelaciones e interdependencias e ir más allá de un enfoque de sector por sector, las alternativas de políticas sectoriales se han reestructurado y reorganizado de acuerdo con un enfoque basado en el nexo que se basa en gran medida en los estándares internacionales de derechos humanos, tomen en consideración los ODS, como se vará en el párrafo 10.5 (ESCWA, 2017a y b; 2018; SCPR (CSIP), 2016).

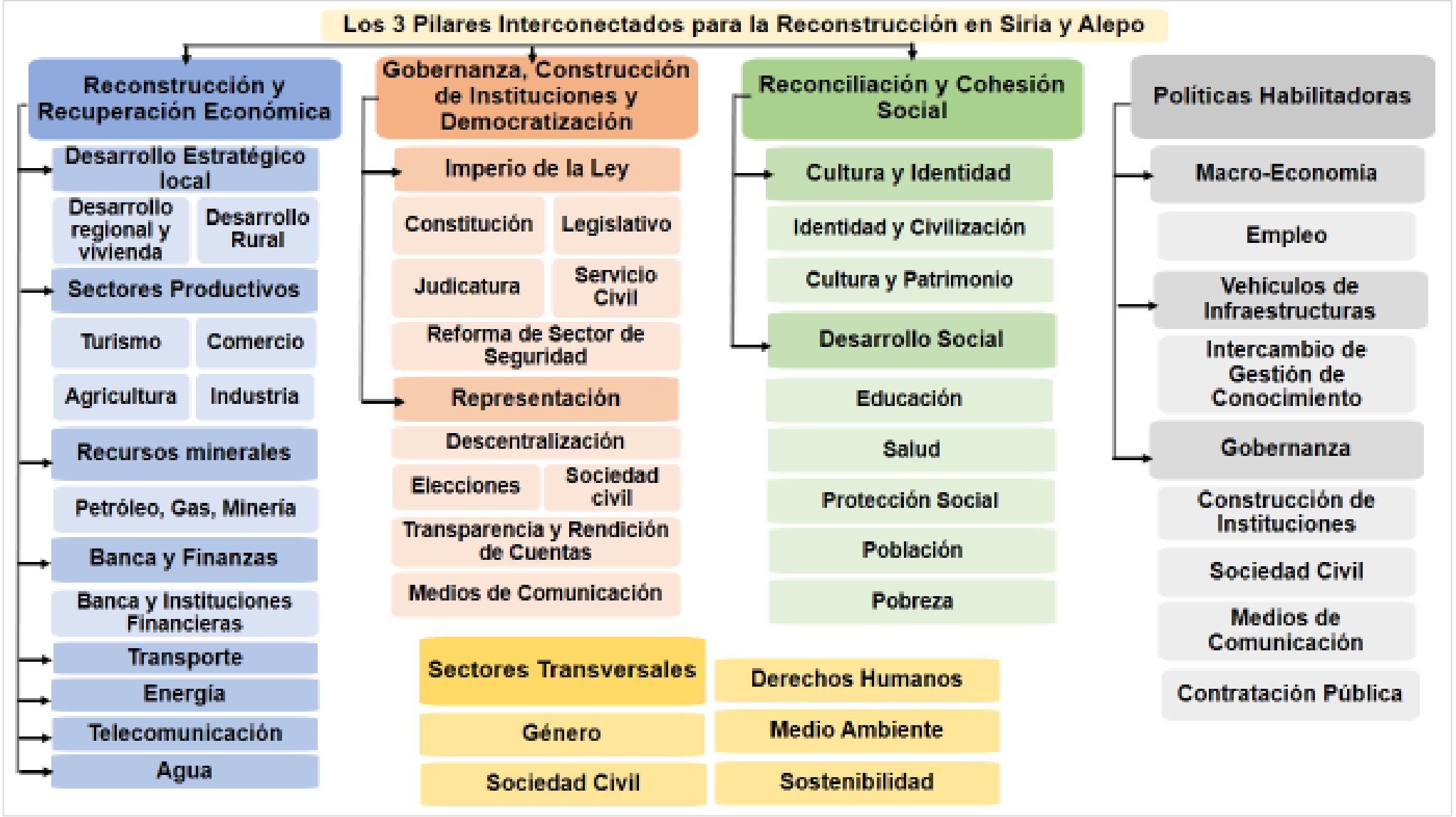


Figura 10.1. Los pilares interconectados para la reconstrucción en Siria
Fuente: Elaboración propia sobre la base de ESCWA, 2017a y b.

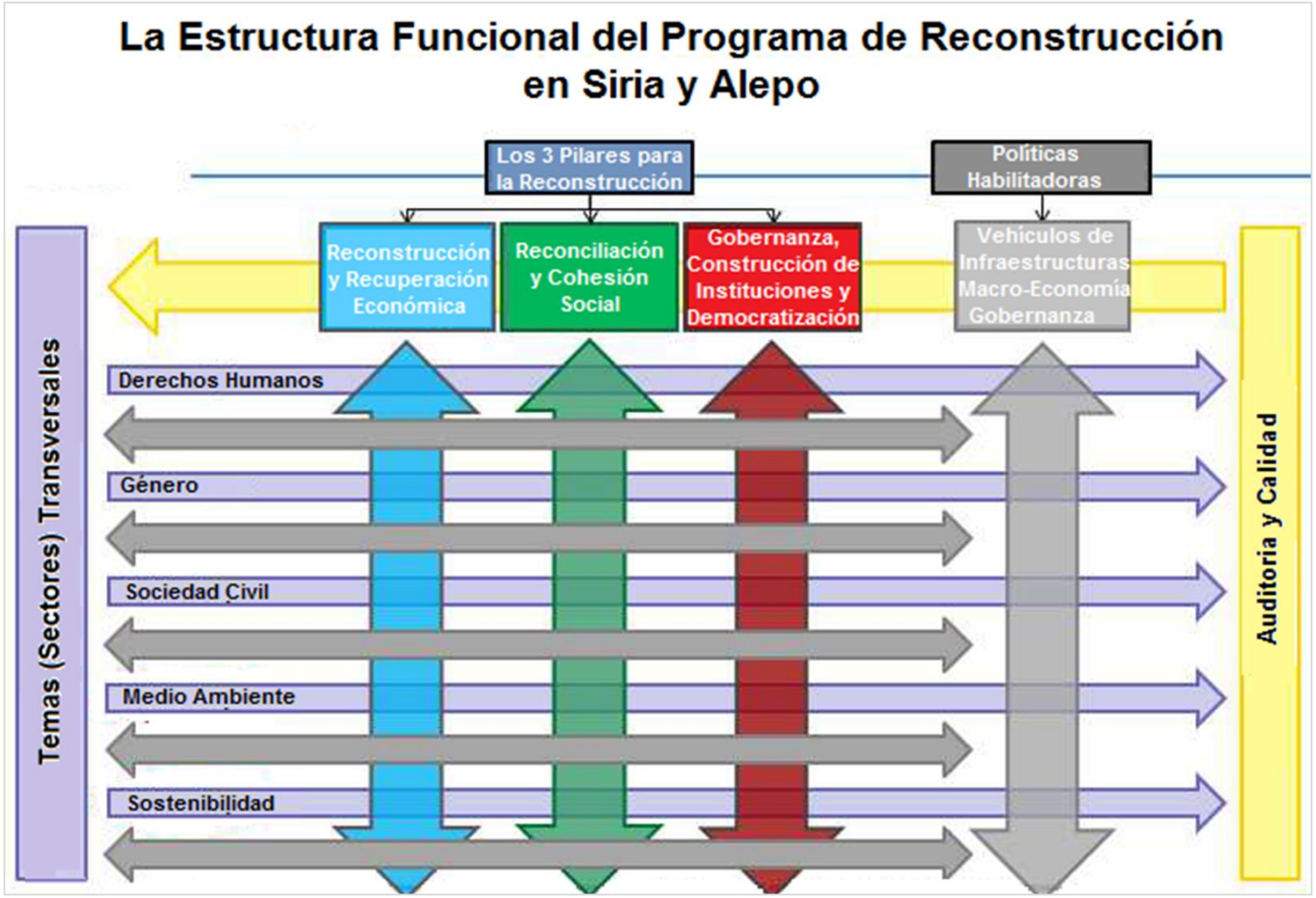


Figura 10.2. La estructura funcional del programa de reconstrucción en Siria
Fuente: Elaboración propia sobre la base de ESCWA, 2018.

10.4 Principios estratégicos para las fases de la construcción de la paz y la construcción del estado sirio.

10.4.1 De construir la paz a construir instituciones estatales.

Fundamentalmente, para fortalecer el proceso de consolidación de la paz y lograr una transición exitosa a la fase posterior al conflicto, se necesitan mecanismos para asegurar la apropiación y participación nacional en la gestión del proceso de paz y la estabilización del sistema socioeconómico. No obstante, este sistema apunta a proteger el tejido social del pueblo sirio contra la marginalización y construir la base de la buena gobernanza y la reforma integral de la seguridad, que son las fundaciones de la reforma política, la construcción de instituciones democráticas y el establecimiento del estado de derecho. En este contexto, esto requiere la redefinición del papel del estado posterior al conflicto como estado social, el sector privado para incorporar la responsabilidad social y la sociedad civil y los movimientos sociales como participantes activos en el proceso de toma de decisiones. Para este fin, se requieren cambios estructurales para mantener la paz y avanzar hacia el desarrollo en las fases de construcción de la paz y construcción del estado. Se estima que la fase de construcción de la paz durará los primeros tres años después de un acuerdo político, y se caracteriza por priorizar la efectividad sobre la eficiencia. La siguiente fase de construcción del estado, estimada para durar siete años, enfatiza la efectividad sobre la eficiencia (figuras 10.3 y 10.4).

Generalmente, el enfoque de la fase de construcción de la paz se describe como el fin de la violencia, la construcción de la legitimidad, la recuperación del estado de derecho, la estabilización social y la fundación de los cambios estructurales e institucionales para lograr la democracia y el desarrollo. El objetivo de esta fase sería ejecutar la reforma política, económica y social y mitigar los riesgos que puedan amenazar la paz vulnerable y recientemente lograda. Por otra parte, los resultados de esta fase formarían las entradas para la fase de construcción del estado, que responderá a las causas fundamentales del conflicto, y también mantendrá la paz frágil con un contrato social nuevo, que dará como resultado la reconstrucción gradual del Estado sirio. Sin embargo, los motores de la paz y la seguridad representan en la capacidad del estado y la sociedad civil para superar la fase de construcción de la paz hacia la fase de construcción del estado.

10.4.2 Fase de construcción de la paz.

Las alternativas políticas para la fase de construcción de la paz en Siria están diseñadas para asegurar una transición segura del conflicto al post-conflicto mientras previniendo la recaída del conflicto. En este sentido, las políticas propuestas para esta fase están diseñadas específicamente para abordar las raíces de la crisis, abordar el impacto humano y el desarrollo del conflicto e iniciar el establecimiento de una realidad social nueva lo que asegura el diálogo y la resolución de conflicto a través de medios pacíficos y la reconciliación. Durante dicha fase, también es esencial concentrarse en la rehabilitación

de las instituciones y las comunidades locales sirias para garantizar la seguridad política, económica y social.

Sin embargo, por su propia naturaleza, esta fase tiene un enfoque a corto plazo, mientras que reforzando la transición necesaria para lograr la reconfiguración social y la construcción del estado a mediano y largo plazo. En casos como el conflicto sirio, que ha tenido un impacto devastador en las personas, la sociedad, el estado y la estructura, esta fase probablemente se extenderá y se centrará en la ayuda humanitaria, el asentamiento y la reintegración de los desplazados y refugiados, el mejoramiento de las condiciones de vida y la preparación de servicios básicos. Durante la fase de construcción de la paz, hay distinguir entre a) la ayuda humanitaria y de emergencia, y b) la rehabilitación y la reconstrucción de infraestructura. Por un parte, la ayuda humanitaria y de emergencia incluye los trabajos de socorro, el asentamiento y la reintegración, el desarmamiento, la reforma del sector de la seguridad, la reconciliación, la generación de ingresos, los servicios básicos y la protección social. Por otra parte, la rehabilitación y la reconstrucción de la infraestructura van más allá de la reconstrucción de la estructuras físicas dañadas para incluir la emisión de marcos legislativos necesarios para redactar o revisar la constitución, las provisiones para la independencia judicial, las leyes electorales, las leyes de medios e información, los consejos constitucionales, y los sistemas establecidos para garantizar la rendición de cuentas así como para garantizar la transparencia y sentar las bases del buen gobierno y el desarrollo basado en los derechos humanos (CSIS, AUSA, 2002; ESCWA, 2017a y b; 2012; INA, 2014).

10.4.3 Fase de construcción del estado.

Los expertos involucrados en los programas de reconstrucción posconflictos creen que la construcción del estado es un proceso político y económico destinado a establecer y consolidar un contrato social nuevo posterior al conflicto en Siria. Más que un proceso puramente técnico, este es un proceso con la visión futura a largo plazo del país en su corazón. Su objetivo es producir una transformación genuina del estado basada en el respeto para la ciudadanía activa y los derechos humanos, y que responda a la aspiración de todos los sirios. En este contexto, el estado asume sus roles institucionales con profesionalismo y objetividad de una manera que garantiza la justicia social. Además, el Estado sirio gobierna bien los recursos disponibles y alienta los valores de solidaridad, unidad e interés común en el retorno del desarrollo (ESCWA, 2017a y b; 2012; INA, 2014).

En resumen las dos fases incluyen (figuras 10.3 y 10.4):

a) Ayuda humanitaria y de emergencia; b) Rehabilitación y reconstrucción de infraestructura física y social; c) La reconciliación y la cohesión social; d) Construcción de la legitimidad y la rehabilitación institucional (ESCWA, 2019).

10.5 Nexos de políticas alternativas para las fases de la construcción de la paz y la construcción del estado sirio.

Este párrafo aborda las políticas alternativas para las dos fases separadas pero superpuestas de la era posterior al conflicto, las fases de la construcción de la paz y la construcción del estado. Las alternativas de política están estructuradas en nueve nexos, que deberían adoptarse hoy para sentar las bases para la fase posterior al conflicto. Cada nexo tiene siete componentes; la visión del nexo, la lógica del nexo, las alternativas de política del nexo, periodo de tiempo, los actores principales, los vehículos habilitadores y los desafíos del nexo. Aunque han sido informados e inspirados por los ODS, los nueve nexos se han adaptan para cumplir con los requisitos de un país en conflicto y se han secuenciado según cuáles serán las prioridades clave durante dos fases de la construcción. En este sentido, el nexo refleja el vínculo directo entre la paz y la seguridad, por una parte, y el desarrollo económico y social, por otra, teniendo en cuenta el contexto interactivo posible. Como tal, la "implementación" es una característica principal de las alternativas políticas propuestas (figuras 10.3 y 10.4).

Figura 10.3. Los Nexos de Políticas Alternativas para las fases de la construcción de la paz y la construcción del estado sirio
Fuente: Elaboración propia sobre la base de ESCWA, 2017a y b.

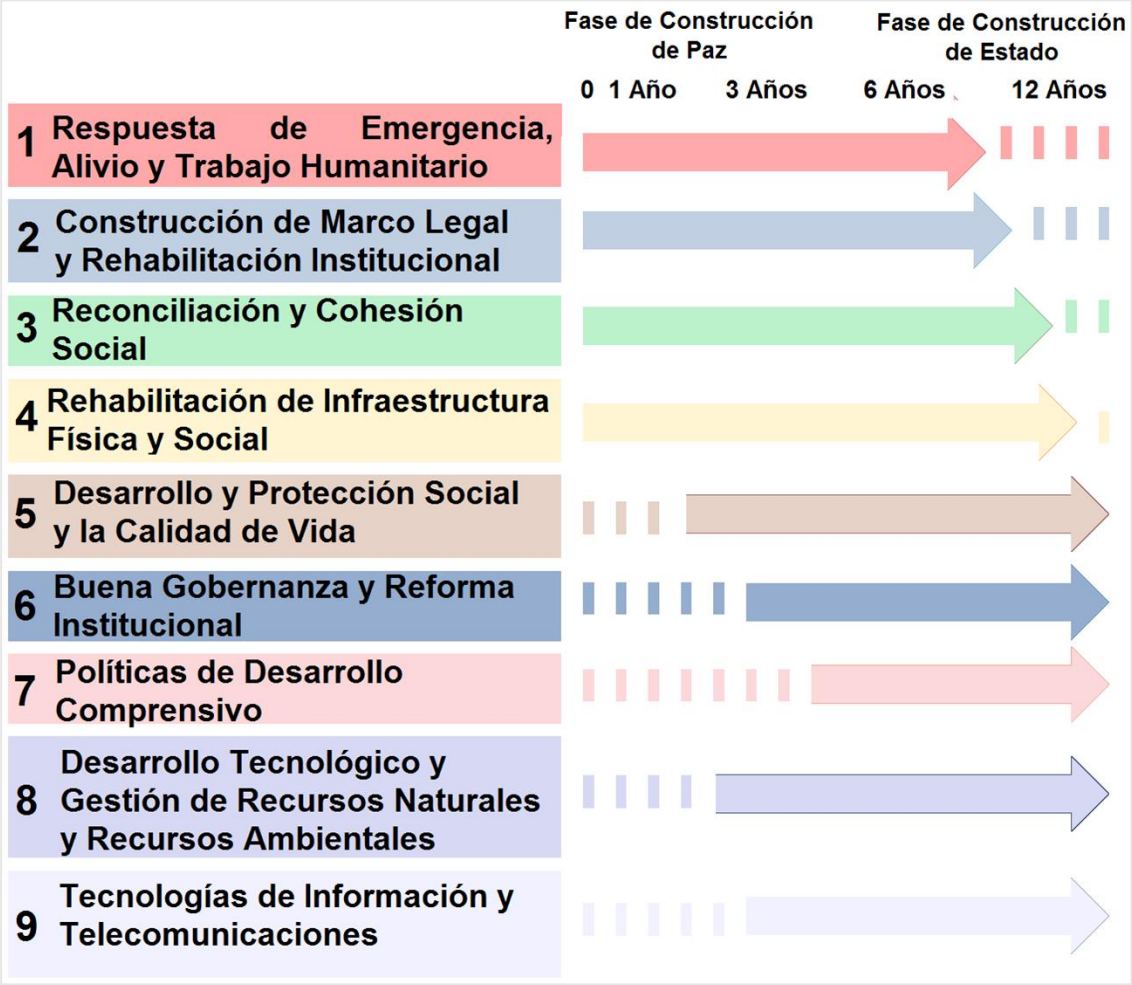


Figura 10.4. Los Nexos de Políticas Alternativas para las fases de la construcción de la paz y la construcción del estado sirio
Fuente: Elaboración propia sobre la base de ESCWA, 2017a y b.

10.5.1 Nexo 1: Respuesta de emergencia, alivio y trabajo humanitario.

Nexo 1A - Retorno voluntario y reintegración:

1) **La visión:**

En este contexto, cada sirio que haya sido desplazado o migrado debido al conflicto, incluidos todos aquellos que no están registrados como refugiados en los países de acogida, tienen derecho a un regreso seguro, digno y voluntario a sus hogares (o a cualquier otro lugar dentro de Siria al que ellos voluntariamente eligen regresar), dentro de plazos razonables como parte de las condiciones de una solución política integral y consensual. Sin embargo, el regreso de los desplazados y refugiados sirios debe ser duradero y las políticas posteriores al retorno deben incluir la reintegración y la participación en la sociedad como parte del contrato social nuevo. Todos los retornados deben ser rehabilitados para reconstruir sus vidas (figura 10.5).

2) **La lógica:**

Los estudios de casos de otros países que han sufrido conflictos y han experimentado una migración masiva como B y H y Líbano, indican que un promedio del 30% de los desplazados y refugiados regresa después de que finaliza el conflicto y se logra un acuerdo político. Si este fuera el caso en Siria, el número de retornados que se espera que retornen una vez que finalice el conflicto probablemente ascendería a entre 3 y 4 millones. En esta sentido, para lograr la visión de un retorno seguro, digno y voluntario de esta escala, los responsables de las políticas deberían mapear y abordar los desafíos que implicará el retorno masivo, incluidos los procedimientos legales y prácticos para abandonar los países de acogida, los viajes en sí mismos y establecerse dentro de Siria. Dichos responsables también deben examinar los mecanismos de supervivencia existentes tanto de los desplazados como de los estados para mejorar los medios de vida de los sirios y aprovechar y mantener sus resultados positivos. Sin embargo, el retorno exitoso de los sirios solo se puede lograr cuando se vincula con las políticas de reconstrucción a largo plazo que transforman las iniciativas de retorno en planes de desarrollo local sostenible (ESCWA, 2017a y b; 2012; INA, 2014).

3) **Las alternativas de política del nexo y,**
4) **Periodo de tiempo:**

i. Políticas previas a la fase del retorno de los refugiados y PDI:

A) Políticas preventivas:
- Acelerar para llegar a un acuerdo político que incluya a todos, consolida el estado de derecho y protege los derechos de los refugiados y PDI. - Apoyar los programas locales de paz y estabilidad en todo el país para evitar mayores destrucciones que posteriormente costarán una gran cantidad de recursos financieros y humanos que no estarán necesariamente disponibles.

- Apoyar a PDI política, económica y socialmente, para que no recurran a la opción de asilo fuera del país.

- Fomentar los programas de reconciliación entre las comunidades de acogida y los desplazados internos dentro de Siria, ya que formarán el núcleo de una reconciliación más amplia después del regreso.

- Instando a las partes en conflicto a cambiar sus políticas con respecto al reclutamiento para el servicio militar obligatorio, porque fue un factor clave para huir del país, sobre todo los jóvenes, incluso en las áreas más seguras.

B) políticas preparatorias:

- Determinar las áreas más posibles para el retorno, basando en información integral sobre refugiados y personas desplazadas, y con base en las políticas de desarrollo local, planificación urbana y la evaluación de la capacidad de estas áreas para recibir a los retornados.

- Identificar las áreas adecuadas para el alojamiento temporal de los retornados, mientras que se mantiene su derecho a regresar a sus lugares de origen en el futuro.

- La evaluación periódica cada seis meses de las necesidades sectoriales básicas en estas áreas (vivienda, servicios básicos, ayuda alimentaria, salud y educación) a nivel local.

- Evaluar los recursos económicos, naturales y ambientales locales disponibles y las necesidades adicionales en las áreas principales de retorno (el mercado laboral en las zonas rurales y en la ciudad, estableciendo una evaluación de la necesidad real de reconstruir viviendas, infraestructura, servicios sociales. Evaluar las capacidades y necesidades (técnicas, financieras y humanas) para administrar y enfrentar problemas básicos relacionados con la protección (seguridad y bienestar, incluyendo el peligro de minas y objetos sin explotar, recursos y procedimientos legales para solucionar las disputas sobre tierras y propiedades, documentación civil y reunificación familiar, proteger las personas discriminadas por razones políticas, étnicas y religiosas, personas con discapacidades y grupos vulnerables).

- Evaluar las necesidades de desarrollo para habilitar a las organizaciones de la sociedad civil y al capital social a nivel local en cuestiones de desplazamiento y retorno.

- Evaluar las posibilidades de lanzar programas de desarrollo local y mejorar las oportunidades de integración a través de los marcos de gobernanza local disponibles.

- Activando medios para comunicación con las comunidades de refugiados y desplazados para asegurar su participación en todas las decisiones relacionadas con su retorno, especialmente las mujeres y los grupos vulnerables.

- Evaluar y analizar los desafíos más importantes en la gestión del proceso de asilo y retorno.

- Estudiar las características de las sociedades sirias en Europa y los países de asilo vecinos de Siria para apoyar el diseño y la implementación de programas para movilizar el capital humano, social y financiero para servir el desarrollo en Siria después de la guerra.

- Evaluar los recursos y las capacidades de las instituciones responsables de gestionar el retorno y la reintegración de los refugiados y las personas desplazadas.

- Evaluar la capacidad para la formulación y el análisis de las políticas y las informaciones disponibles sobre los refugiados y las personas desplazadas y la protección que les garantiza el derecho internacional humanitario en los marcos de la gobernanza local existentes y las organizaciones comunitarias en Siria y los países vecinos.

- Evaluar las políticas alternativas dirigidas para diseñar intervenciones que apoyen el retorno y las áreas afectadas, y para garantizar el concepto de retorno y reintegración en todos los programas nacionales.

- Dependiendo de las circunstancias previas al retorno, es urgente coordinar con los países de acogida para diseñar e implementar varias políticas relacionadas con el retorno a través de acuerdos. Estos acuerdos contribuyen a apoyar a los países de acogida en la formulación de sus políticas hacia la crisis de refugiados y proteger a los refugiados que residen en sus tierras en esta fase.

- Las remesas de los refugiados son una fuente importante de ingresos para muchas familias en Siria. Por lo tanto, las políticas de coordinación entre los países de acogida y Siria deben diseñarse para evitar una interrupción repentina de los ingresos (ESCWA, 2017a y b; 2012; INA, 2014).

ii. **Políticas de retorno:** Se integran políticas de varios programas en esta fase:

Políticas para coordinar los esfuerzos con los países de acogida:

- Examinar los marcos legales e internacionales relacionados con la migración, el desplazamiento y la terminación de la residencia tanto en Siria como en los países que acogen refugiados, así como en el derecho internacional.

- Formular escenarios posibles cualitativos y cuantitativos para los movimientos de retorno de refugiados y desplazados (tanto solos como con asistencia) a las regiones norte, centro y sur para los 6, 12 y 18 meses próximos.

- Coordinación del retorno seguro y digno, incluido el establecimiento de centros fronterizos temporales para el retorno.

A) Políticas que apoyan y motivan la decisión del retorno:

- Proporcionar información suficiente para los refugiados sobre el entorno de retorno, como la seguridad y la vivienda, sobre la base de la cual un refugiado puede tomar la decisión de regresar, incluido el establecimiento de plataformas en Internet sobre el desplazamiento y el regreso.

- Encontrar soluciones legales al problema de los documentos civiles e inmobiliarios perdidos y los que no fueron registrados de una manera que garantice los derechos legales y la reconciliación, y tratando casos de facto de matrimonio forzado y ocupaciones ilegales de viviendas, entre otros.

- Abordar las condiciones legales de los repatriados, como el abandono del ejército y los delitos menores relacionados con el conflicto.

- Permitir la transferencia de propiedades de refugiados desde el país de asilo al lugar de asentamiento en Siria.

- Proporcionar apoyo psicológico a los retornados y proporcionar garantías de protección durante el camino de regreso.

- Adoptar políticas que motiven el retorno, especialmente para las mujeres y los grupos vulnerables.

Teniendo en cuenta la posibilidad de existir dos retornos, el primero es para conocer la situación actual y el segundo para establecerse. Alentar el regreso para conocer la situación actual y la coordinación con el objetivo de recoger información sobre las necesidades de los retornados y el plan de respuesta.

B) Políticas para acompañar a los retornados y las comunidades de acogida:

Estas políticas se integran con políticas y programas de respuesta local. También se adaptan con las políticas sectoriales para lograr el mayor grado posible de coordinación y compatibilidad. Cabe señalar que las políticas de esta fase afectarán a los intereses obtenidos durante los años del conflicto y pueden contribuir a la aparición de nuevos conflictos entre los repatriados y las comunidades locales. Por ejemplo, la adopción de políticas que garanticen a los retornados sus antiguas propiedades a veces significará el desplazamiento de otras familias que viven en estos hogares, y por lo tanto, existe una necesidad urgente de un sistema de

monitoreo cuidadoso que acompañe la implementación de todas las políticas relacionadas con el retorno, especialmente durante los primeros cinco años.

C) Políticas de protección:

- Garantizar la libertad y la seguridad de movimiento de refugiados y personas desplazadas por parte de los países de acogida y el gobierno sirio.

- Proteger las carreteras y los medios de transporte que usarán los retornados.

- Garantizar la seguridad de los refugiados y las personas desplazadas en los lugares donde residen dentro de Siria.

- Lanzar programas para la remoción de minas y otros objetos sin explotar, especialmente en las áreas con mayor probabilidad de retorno.

- La necesidad de tomar medidas especiales con respecto al retorno de apartados y personas sin nacionalidad identificada.

- Las políticas de retorno en todas las fases respetan las normas de derechos humanos e involucran a los refugiados en la toma de decisiones relacionadas con ellos. Proporcionar el sistema legal y judicial para proteger a los retornados y su acceso al sistema judicial.

D) Política de apoyo humano e infraestructuras:

- Adoptar políticas de alojamiento temporal que garanticen el traslado a una vivienda permanente durante un período que no exceda los 3 años, y no entre en conflicto con otras propiedades.

- Habilitar y apoyar a los retornados para rehabilitar sus hogares completamente destruidos, especialmente en propiedades compartidas (edificios de varios pisos).

- Apoyar a los retornados para rehabilitar sus hogares parcialmente destruidos.

- Proteger a los propietarios con títulos legales de propiedades.

- Apoyar a las familias que tendrán que abandonar las viviendas ocupadas debido al regreso de los propietarios originales, especialmente aquellos que no tienen otro refugio.

- Encontrar soluciones legales rápidas al problema de la pérdida de documentos inmobiliarios que no se registraron de una manera que garantice los diferentes derechos y la reconciliación, y tratar los asuntos de ocupación ilegal.

- Suministrar el agua potable, la electricidad y el saneamiento a las viviendas temporales, teniendo en cuenta los impactos ambientales.

- Garantizar la continuidad de la ayuda humanitaria y alimentaria a los refugiados en paralelo con los programas de apoyo a los medios de vida.

E) Políticas de servicios sociales:

- Clasificación de la población (encuestar y registrar) de las comunidades de refugiados, enfocando en la formulación de características de reintegración para las poblaciones retronadas, especialmente aquellas en edad laboral.

- Programas de apoyo para proteger a los huérfanos, niños no acompañados e hijos de padres desconocidos.

H) Políticas de salud preventiva, física y mental:

- Organizar registros de salud para los desplazados internos y refugiados y establecer una base de datos de las enfermedades que enfrentaron durante el período de asilo.

- Proporcionar el mínimo apoyo preventivo para los retornados, especialmente contra enfermedades y epidemias que se propagaron en Siria durante el conflicto. - Proporcionar servicios de salud mental a los refugiados más afectados, especialmente mujeres y niños, que fueron víctimas de violencia antes de abandonar sus hogares. - Proporcionar apoyo psicológico y capacitar a psicólogos para proporcionar apoyo posterior al retorno.
G) políticas educativas:
- Reintegrar a los estudiantes que regresan al sistema educativo nacional y enfrentar los desafíos que lo obstaculizan, incluido el idioma y los sistemas educativos diferentes en los países de asilo (ESCWA, 2017a y b; 2012; INA, 2014).

iii. Políticas de regreso a corto y medio plazo: Las intervenciones relacionadas con el esfuerzo de organizar el retorno se dividen en cinco ejes principales que están estrechamente relacionados con las políticas sectoriales a corto, mediano y largo plazo. Las intervenciones se presentan en forma de iniciativas de recuperación temprana y proyectos de desarrollo destinados a adaptar la cuestión del retorno para servir primero los intereses de los retornados y preparando los fundamentos necesarios para su reintegración y contribución a los programas de reconstrucción, proporcionándoles un mínimo de necesidades básicas y capacitándolos y habilitándolos para activar su papel en tres fases: la fase de existencia en las áreas de desplazamiento, la fase de movimiento en el camino de regreso y la fase de volver a casa después del regreso.

Eje principal	Las alternativas de política del nexo	Periodo de tiempo
Eje de servicios sociales: salud, educación, protección social, apoyo psicológico y dimensión de la población:	Proporcionar las necesidades básicas para los retornados y asegurar su protección y apoyo para superar la fase de transición a la fase estabilidad, y en este ámbito, se puede trabajar en: - Recoger información sobre los retornados y PDI, y sobre el área de donde vinieron y a la que regresarán. - Crear una base de datos personal para cada retornado asociada con sistemas de encuestas integrales y actualizarlos periódicamente. - Recoger información sobre las áreas de retorno, la situación de la vivienda y el empleo que enfrentarán los repatriados en estas comunidades. - Encontrar soluciones legales al problema de los documentos civiles y de bienes raíces perdidos y los que no fueron registrados de una manera que garantice los derechos legales, y abordar los asuntos legales y los delitos menores civiles y penales anteriores de los repatriados que resultaron de las operaciones de desplazamiento. - Organizar registros de salud para los desplazados e refugiados y proporcionarles servicios de salud. - Vincular los retronados con un sistema dentro de Siria que le proporcione servicios, seguridad y trabajo, teniendo en cuenta los derechos de propiedad legales. - Proporcionar programas educativos capaces de reintegrar a los estudiantes que regresan a su Siria y tratando los diferentes desafíos. Donde el retorno es una oportunidad para reconstruir el sistema educativo. - Empoderar a las mujeres para perseguir sus logros educativos y luchar contra la discriminación de género. - Proporcionar apoyo psicológico como una necesidad para preparar y reintegrar a los retornados y capacitar especialistas en este ámbito. - Proporcionar programas de protección social que sirvan a los más afectados. - Tener en consideración las necesidades ambientales y preservar el medio ambiente en las áreas del retorno.	Inmediatamente hasta después de la estabilidad.
Eje de infraestructuras: vivienda, agua y saneamiento, energía, transporte, infraestructura social y telecomunicación:	Este eje trata la provisión de las infraestructuras, la vivienda, el saneamiento y la electricidad necesarios para los retornados, de acuerdo con su derecho a una vida digna, y permitiéndoles restaurar su papel en la reconstrucción de Siria. - Evaluar la necesidad real de reconstruir viviendas y escuelas. - Evaluar el tamaño de los daños en viviendas, escuelas y centros de salud y cómo se puede preparar alternativas para proporcionar servicios sociales como una fase de transición que permite acomodar a los retornados. - Examinar la disponibilidad de viviendas y rehabilitar las que fueron destruidas, y abordar los problemas de ocupación ilegal y los documentos de propiedad de viviendas y bienes raíces y lo que les sucedió en la ausencia de los propietarios originales. - Proporcionar la residencia temporal para quienes lo necesiten, hasta que se establezcan en el lugar objetivo. - Abordar la escasez en las necesidades de energía, electricidad, agua y otros servicios de la población residente y retornada. Mapear proyectos existentes y vincularlos con las necesidades de los retornados. - Identificar las ciudades más atractivas y crear equilibrio regional en la distribución de infraestructura. - Crear una red de información y comunicación que vincula a los retornados con los organismos responsables de su estabilidad y reintegración.	0 - 3 años.
El eje de las actividades económicas, el empleo y la	Apoya proporcionar los medios de vida de los retornados e integrarlos en el mercado laboral, lo que contribuye a empujar la rueda económica, apoyando la economía de construcción de la paz, evitando el riesgo de volver al conflicto armado y enfrentando la economía de guerra. - Crear condiciones seguras, oportunidades de empleo para los retornados y fuentes de ingresos como incentivo para el retorno. - Comenzar a capacitar los recursos humanos, especialmente en las profesiones necesarias para la reconstrucción que la sociedad necesita durante y después del proceso de reconstrucción.	Inmediatamente hasta la fase de la estabilidad.

	- Diseño de programas de rehabilitación laboral para las actividades productivas locales (industria, agricultura, servicios). - Poner en marcha programas para empresarios sirios para apoyar la rehabilitación laboral en coordinación con las autoridades relacionadas. - Apoyar el sistema bancario y establecer mecanismos para atraer inversores y empresarios a Siria (el sector privado). - Generar ingresos para competir con los ingresos en los países de asilo o los subsidios concedidos para los refugiados. - Trabajar con los refugiados antes del regreso para aclarar los requisitos de retorno y las expectativas de los refugiados. - Determinar el organismo involucrado en la provisión de financiamiento y capacitación para el proceso de retorno, y determinar el apalancamiento económico para ello. - Trabajar para restaurar las experiencias migratorias y los programas de retorno de la fuga de cerebros por proporcionar incentivos financieros y de vivienda y oportunidades laborales adecuadas a su experiencia. - Encuestar las habilidades y determinar el tamaño de los recursos humanos disponibles capaces para participar en el proceso de reconstrucción. - Determinar el tamaño de las inversiones disponibles y necesarias en cada región. - Centrarse en proyectos con un impacto económico rápido para hacer girar la rueda económica. - Poner en marcha programas para financiar pequeños proyectos en todas las regiones sirias para crear oportunidades de empleo y revitalizar la economía de paz para hacer frente a la economía de guerra.	
El eje de protección, seguridad, reconciliación y cohesión social:	Trata los temas relacionados con la protección, seguridad, movimiento de los retornados dentro de las diferentes áreas dentro y fuera de Siria. También aborda la cuestión del papel del retorno mediante la reconciliación de la comunidad y la promoción de la cohesión social y la paz civil sostenible. - Poner en marcha proyectos y programas de capacitación centrados en técnicas de construcción de paz a niveles locales y fortalecer las relaciones comunitarias. - Habilitar a los líderes locales para hacer frente a los problemas que puedan surgir en relación con el retorno. - Planificación participativa con refugiados y comunidades locales, con el objetivo de lograr la propiedad de los programas de retorno y la continuidad en la comunicación y la reconstrucción del tejido social. - Apoyar a las familias y comunidades en los lugares de retorno de refugiados y personas desplazadas antes, durante y después del regreso para evitar la recaída en el conflicto armado. - Introducir los conceptos del proceso democrático, la ciudadanía y concienciar de las formas de participación en el proceso democrático. - Coordinación con los países de acogida para facilitar los retornos voluntarios y coordinar los procedimientos administrativos necesarios. - Proporcionar información suficiente para los retornados sobre el entorno del retorno, como lugares de trabajo y alojamiento y las garantías de protección étnica y religiosa. - Proporcionar documentos y garantías durante el camino de regreso, y determinar la parte responsable para dar estas garantías. - Determinar el papel del estado y la autoridad existente a nivel local en la protección de los grupos retornados. - Promover la asociación entre el estado, la sociedad civil y el sector privado en la provisión de servicios a los grupos retornados. - Proteger las carreteras, la remoción de minas y proporcionar lugares seguros. - Coordinación de las operaciones de retorno entre los países de acogida y el gobierno sirio. - tener cuidado de que los refugiados no se convierten en desplazados internos, garantizando el derecho de regresar a su lugar de origen. - Preservar la diversidad social y fomentar la reconciliación local. - Preparar programas de indemnización para los retornados para alentarlos a establecerse. - Capacitación de las fuerzas de seguridad locales en la preservación e implementación de los derechos humanos.	Inmediatamente hasta la fase de la estabilidad.

	- Cooperar con la población local para evaluar las necesidades de los repatriados y los desplazados internos, y aumentar la conciencia sobre sus derechos y activar el papel y la participación de la familia, la comunidad local y la administración local para supervisar la protección. - Desarrollar indicadores y mecanismos para monitorear la reintegración, como la provisión de vivienda, recuperación de las propiedades, oportunidades de empleo, proporcionar los servicios de salud, la educación y protección social, y luchar contra la discriminación social y política.	
El eje de gobernanza, ayudas y sostenibilidad:	Se relaciona con las intervenciones que tratan los asuntos de coordinación entre todos los actores involucrados en el tema del retorno, gestionar el proceso de retorno y desarrollar las capacidades para contribuir a un retorno seguro y voluntario, beneficiarse de los recursos, reducir el desperdicio y comprometer a lograr la visión nacional de Siria. - La cuestión del retorno está relacionada con trabajo de los gobiernos en Siria y los países de acogida, por lo que el desafío más importante radica en activar sus roles a través de acuerdos tripartitos entre los gobiernos, las organizaciones internacionales y la sociedad civil. - La necesidad de comunicación entre el gobierno y la sociedad civil y local dentro de Siria con el objetivo de coordinar el retorno. - Establecer un marco legal para el trabajo de las organizaciones de la sociedad civil siria en países vecinos como el Líbano, Jordania y Turquía. - Enfatizar el papel de la sociedad civil en el asunto de los refugiados y desplazados y coordinar entre los trabajadores dentro y fuera del país. - Determinar el papel y los poderes de las organizaciones internacionales en el proceso de retorno y la coordinación entre el país de acogida y estas organizaciones para organizar el retorno. - Determinar la naturaleza de la coordinación requerida entre el gobierno sirio y los gobiernos de acogida, así como con los consejos locales y la sociedad civil, con el fin de proporcionar los servicios y apoyar el retorno. - Desarrollar de mecanismos para garantizar la transparencia y la rendición de cuentas financiera. - Crear un paraguas para coordinar las ayudas y distribuirla de manera justa entre las diferentes regiones (ESCWA, 2017a y b; 2012; INA, 2014).	Inmediatamente hasta la fase de la estabilidad.

iv. Políticas de la fase de integración: La fase de integración es una fase relativamente avanzada y en realidad es una etapa de construcción de la paz. La reintegración se lleva a cabo teniéndola en cuenta en todas las demás políticas sectoriales, especialmente las políticas de respuesta local.

5) Los actores principales:

- El gobierno central.
- Organizaciones de las Naciones Unidas y organizaciones de la sociedad civil.
- La comunidad internacional.
- Comunidades locales y organizaciones de la sociedad civil.
- Retornados.
- Países de acogida regionales.

6) Los vehículos habilitadores:

a) habilitación legal: Los retornados y los desplazados internos, como todos los demás, deberían beneficiarse de la protección de la legitimidad internacional de los derechos humanos y de los acuerdos relacionados a ellos. Los acuerdos relacionados con la condición de los refugiados, firmados en Ginebra en 1951, y su protocolo de 1967 también afirman los derechos de todos los refugiados de manera que iguala su condición con la de todos los refugiados que cumplen con la definición contenida en el acuerdo.

b) Habilitación financiera: El marco financiero para el retorno puede establecerse mediante:

- Evaluar las necesidades de programas de retorno voluntario en el período posterior al conflicto en Siria.

- Evaluar las necesidades de desarrollo de Siria y satisfacerlas durante los primeros tres años, mientras se determina el costo de implementación.

- Coordinación con todos los donantes internacionales, con el fin de encontrar las posibilidades de financiamiento e identificar las prioridades de los socios y los temas de intervención relacionados.

- Asignación de fondos del presupuesto público para apoyar el retorno voluntario y la reintegración de los desplazados internos y los refugiados hasta que se complete el proceso de retorno.

- Trabajar para recaudar fondos y beneficiarse de las experiencias de la comunidad internacional en la transferencia de lecciones aprendidas y proporcionar los recursos y la experiencia necesarios. Se puede establecer un fondo fiduciario de múltiples donantes para este propósito, para el cual se establecen los marcos estructurales y funcionales apropiados. El fondo opera bajo la supervisión de un

comité compuesto por representantes del gobierno, todas las partes y donantes. Sus tareas se centran en la gestión de los recursos necesarios para apoyar el proceso de retorno y reconstrucción.

7) Los desafíos del nexo:

Los desafíos	Las medidas necesarias
La ausencia de un marco de tiempo claro para la posibilidad de retorno y el aumento de los factores de empuje sobre los factores de atracción.	Comenzar a prepararse para la posibilidad del retorno, independientemente de su tiempo, con el objetivo de establecer los mecanismos y bases de datos necesarios para organizar este retorno.
Discriminación, desaparición forzada, pérdida y violencia durante y después del regreso, además del desafío de la seguridad y la libertad personal.	Las partes se comprometen a cumplir con las leyes y acuerdos internacionales relacionados con la protección de refugiados.
Abandonar la comunidad original.	Paz sostenible, aumentar los factores de atracción e incentivos para regresar.
La situación de los refugiados en los países vecinos y las dificultades que enfrentan los países de acogida y los que trabajan en el tema del asilo.	Coordinación con los países vecinos para organizar el regreso.
El Regreso de países fuera de la región, como los países de la UE que acogen refugiados, puede plantear un desafío en algunos casos debido a la presencia de factores de atracción que a quedarse allí.	Coordinación con la comunidad internacional para asegurar un retorno seguro y voluntario y aumentar los factores de atracción invirtiendo en las habilidades de quienes huyeron de Siria a Europa e involucrarles en el proceso de reconstrucción.
Los asuntos legales relacionados con las leyes sirias e internacionales que rigen la cuestión del asilo y el retorno, lo que puede plantear un problema con respecto a su medida de alentar y facilitar el retorno.	Las partes se comprometen dentro del marco de la solución política a encontrar los marcos legales necesarios para el retorno y respetar todos los acuerdos internacionales relevantes.
Desafíos que enfrenta el trabajo de las organizaciones internacionales con los desplazados y los refugiados.	Establecer redes de asociación con la comunidad internacional que trabaje en el tema del asilo de los sirios y establecer mecanismos de coordinación entre todas las partes.
Recaída del retorno, y recurrir a la opción de asilo nuevamente.	Construir una paz sostenible para aumentar los factores de atracción hacia Siria y habilitar a los repatriados social, económica y políticamente.
Reintegración	Trabajando con los retornados y con la sociedad local y civil en las áreas de recepción para construir la confianza mutua y la reconciliación, estableciendo las bases para sostener la paz y la reconstrucción (figura 10.5) (ESCWA, 2017a y b; 2012; INA, 2014).

Nexo 1B - Respuesta Local:

1) La visión:

Fundamentalmente, la respuesta local logrará la seguridad alimentaria, aliviará la pobreza y buscará un desarrollo económico inclusivo. Para tener éxito, el empoderamiento y la inclusión de las mujeres y los jóvenes es imperativo, al igual que abordar los problemas de los derechos de propiedad, el acceso al agua y el empleo (figura 10.5).

2) **La lógica:**

El objetivo es reducir el impacto negativo del conflicto respondiendo a las necesidades locales básicas de las comunidades locales, desplazadas y retornadas, y ayudar a las comunidades afectadas a evitar una pobreza mayor, marginalización y dependencia de la ayuda humanitaria de la comunidad internacional. Por lo tanto, los responsables de las políticas necesitarán cubrir aspectos importantes, como proporcionar ingresos a quienes perdieron sus empleos durante el conflicto, construir la infraestructura de las comunidades locales, proporcionar servicios y construir las capacidades de la comunidad local siria para lograr una recuperación temprana post-conflicto. Además los grupos vulnerables como las mujeres deben ser empoderados para participar, con el objetivo de comprender mejor y responder a las necesidades de la población local.

3) **Las alternativas de política del nexo y,**
4) **Periodo de tiempo:**

Sector	Políticas	Programas	Periodo de tiempo
Seguridad alimentaria	Garantizar la seguridad alimentaria para todas las personas, especialmente las más vulnerables.	Proporcionar redes de seguridad alimentaria a través de proporcionar alimentos suficientes, seguros y nutritivos que satisfagan sus necesidades alimentarias y se adapten a sus gustos alimentarios para una vida activa y saludable.	Inmediatamente
		Programas de alimentación directa y dirigida a los niños, incluyen los comedores escolares, y alimentación a madres embarazadas y lactantes y niños menores de cinco años a través de centros de atención primaria de salud.	Inmediatamente
		Programas de alimentos por trabajo: ofrecer apoyo alimentario a las familias a cambio de trabajo para restaurar la infraestructura, como pequeñas redes de riego, caminos rurales, edificios públicos y centros de salud y escuelas.	Inmediatamente
		Programas de ayudas que pueden ser en efectivo o en especie, incluyendo bonos de comida, raciones alimentarias subvencionadas y otras medidas dirigidas a familias pobres.	Inmediatamente
	Reactivar la actividad agrícola y la ganadería, lo que ayuda la población afectada a recuperar su actividad económica, generar ingresos y lograr la suficiencia alimentaria.	Aumentar la producción agrícola de manera sostenible a través de una producción agrícola segura y diversificada, reduciendo el desperdicio de recursos alimentarios y proporcionando requisitos de producción agrícola (semillas, fertilizantes y pesticidas).	Medio a largo plazo
		Ayudar a los granjeros pequeños en la conservación y el desarrollo del ganado y permitirles obtener nuevos animales para ser incluidos en sus rebaños, y proporcionar servicios veterinarios, forrajes y unidades de almacenamiento de forrajes.	Medio a largo plazo
		Mejorar y establecer mecanismos para almacenar productos alimenticios y proporcionar los medios de transporte necesarios para transportar productos a los mercados, lo que permite a los agricultores mejorar sus ingresos y lograr su autosuficiencia.	Medio a largo plazo
Reducción de la pobreza y generación de oportunidades de trabajo	Luchar contra la pobreza de la población, especialmente en los grupos más vulnerables y garantizar un trabajo digno para los grupos más vulnerables, para satisfacer las necesidades básicas de supervivencia.	Mejorar los ingresos y reducir la pobreza, incluso mediante la participación en la agricultura, la producción y el trabajo.	Inmediatamente
		Promover la credibilidad, la transparencia, la eficiencia y el rendimiento del mercado, teniendo en cuenta los intereses de los pequeños agricultores y mejorando la infraestructura relacionada.	Medio a largo plazo
		Ayudar a las personas y comunidades afectadas durante la crisis proporcionándoles subvenciones en efectivo para comprar nuevos activos productivos.	Medio a largo plazo
		Asegurar un refugio adecuado a través de programas para recuperar viviendas dañadas, proporcionando materiales de construcción o préstamos, o mediante centro de alojamiento.	Inmediatamente
		Trabajar para activar el papel de las unidades administrativas y asegurar una representación apropiada que contener la marginalización y trabajar para asegurar la reconciliación y la continuación de la paz civil y no volver al conflicto.	Inmediatamente
		Activar el papel del micro-finanzas, especialmente para ayudar a individuos e instituciones a recuperar su papel económico.	Medio a largo plazo
Agua	Proporcionar agua limpia y potable y contribuir a restaurar	Reparar las fuentes de agua y equipamientos de riego y la participación de las comunidades locales en el proceso.	Medio a largo plazo

	los servicios de agua potable y saneamiento y recoger la basura.	Mejorar el suministro de agua para la población a través de camiones, perforación de pozos y proporcionar los equipamientos necesarios para el funcionamiento de estos pozos y sistemas de purificación de agua.	Inmediatamente
		Recuperación de servicios de recolección de basura, reparación de sistemas de alcantarillado, reparación de instalaciones de salud en escuelas y refugios, y proporcionar los materiales necesarios.	Medio a largo plazo
		Capacitación de cuadros y personal local para responder a emergencias en el sector de agua y saneamiento.	Medio a largo plazo
		Reparar las redes principales de suministro de agua y sistemas de distribución de agua y proporcionar tanques de almacenamiento de agua potable domésticos a las familias desplazadas.	Medio a largo plazo
Salud	Reducir las tasas de enfermedad y mortalidad, reducir la propagación de enfermedades transmisibles y recuperar las instalaciones del sistema de salud.	Proporcionar asistencia médica a personas con discapacidad (como sillas de ruedas y prótesis, etc.).	Medio a largo plazo
		Proporcionar campañas de vacunación y proporcionar medicamentos apropiados para tratar enfermedades transmisibles y endémicas.	Inmediatamente
		Reparar hospitales y centros de salud dañados por el conflicto y asegurando clínicas móviles.	Medio a largo plazo
		Proporcionar personal médico y de enfermería y capacitarlo localmente.	Medio a largo plazo
		Garantizar la coordinación adecuada con todos los socios de salud, incluidas las ONG, gubernamentales y las organizaciones internacionales.	Medio a largo plazo
Educación	Proporcionar a los niños y jóvenes la oportunidad de continuar su educación, obtener una educación adecuada y capacitar al personal educativo.	Establecer centros temporales para educar a los niños más necesitados y garantizar que se encuentren en lugares seguros, con acceso fácil a ellos y contengan instalaciones de agua y saneamiento.	Inmediatamente
		Distribuir herramientas educativas básicas para apoyar las actividades educativas para garantizar que los niños continúen su educación.	Inmediatamente
		Capacitación de maestros y personal educativo sobre apoyo psicosocial para ayudar a las personas que han sufrido durante el conflicto.	Medio a largo plazo
		Movilizar a las comunidades locales para ayudar a reparar las escuelas y establecer centros de educación temporal.	Medio a largo plazo
Vivienda	Proporcionar vivienda adecuada, de forma temporal o permanente, y proporcionar los materiales necesarios para empezar las operaciones de reparación por parte de los residentes y trabajar para eliminar los escombros.	Establecer centros temporales para alojar los afectados, comenzar la reconstrucción o la reparación, y trabajar para movilizar a las comunidades locales en el proceso de reconstrucción y remoción/eliminación de escombros.	Inmediatamente
Autoridades locales		Proporcionar asistencia financiera y en especie y préstamos que ayudan a la población afectada en la recuperación y reparación de sus hogares.	Inmediatamente
		Cooperar con las autoridades locales para registrar la propiedad, evitar invasiones en la propiedad pública y asignar lugares adecuados para recoger escombros.	Medio a largo plazo
		Trabajar para establecer autoridades de gobernanza local, involucradas en el proceso de asegurar las necesidades locales.	Medio a largo plazo

		La capacitación del personal local para garantizar la creación del personal involucrado en los proyectos de respuesta local y recuperación económica.	Medio a largo plazo
Energía y electricidad	Proporcionar a los residentes las necesidades básicas de energía eléctrica, combustible de calefacción y combustible para ayudarles a llevar a cabo su trabajo.	Proporcionar cantidades de combustible y distribuirlas a la población en cooperación con las autoridades locales, especialmente en las zonas frías en invierno.	Inmediatamente
		Recuperar el sistema de venta y suministro de combustibles en corporación con las autoridades locales, mediante la reparación de estaciones de combustible y establecer centros de distribución adecuados.	Medio a largo plazo
		Evaluar las necesidades y los daños de la red eléctrica, y realizar reparaciones preliminares a las líneas eléctricas dañadas, especialmente las líneas de baja tensión, preparando para restaurar la corriente eléctrica a la red.	Medio a largo plazo
Comunicación	Restaurar las conexiones móviles a las áreas afectadas y reiniciar el Internet.	Rehabilitar las torres de comunicaciones y restaurar los servicios de conexiones móviles.	Inmediatamente
		Restaurar preliminarmente los servicios de internet a través de los sistemas conexiones móviles, para la transición futura a sistemas más económicos y rápidos.	Medio a largo plazo
		Rehabilitar el sistema postal y beneficiarse de él en la primera fase para completar las transacciones de los ciudadanos (ESCWA, 2017a y b; 2012; INA, 2014).	Medio a largo plazo

5) Los actores principales:

a. El gobierno central.
b. Organizaciones de las Naciones Unidas y organizaciones de la sociedad civil.
c. La comunidad internacional.
d. Comunidades locales y organizaciones de la sociedad civil.

6) Los vehículos habilitadores:

Las políticas de la fase de emergencia, socorro y trabajo humanitario deben ayudar a proporcionar las necesidades básicas de la población para vivienda, alimentación, educación, salud y empleo, buscando mejorar la seguridad y la estabilidad para cubrir muchas actividades y asegurando servicios integrales y comprensivos. En el área de los alimentos, por ejemplo, las políticas de emergencia buscan garantizar la seguridad alimentaria para todas las personas, especialmente las más vulnerables y estas políticas de seguridad se transformarán en una fase posterior en políticas sectoriales que contribuyan al desarrollo de la agricultura y la producción agrícola y al desarrollo de mercados de productos alimentarios para lograr un desarrollo agrícola sostenible que contribuya al desarrollo macroeconómico.

La fase de emergencia se caracteriza por el dominio del trabajo local sobre el nacional y debe centrarse en las iniciativas de la sociedad, y las organizaciones internacionales y el sistema de las Naciones Unidos desempañan un papel fundamental en la movilización de recursos y su implementación debido a su largo experiencia en este tipo de crisis. No obstante, estas situaciones posguerra a menudo terminan en que las comunidades receptores de ayudas y proyectos se convierten en comunidades de comportamiento negativo y esperando lo que se les proporciona para adaptarse a él. Por lo tanto, las iniciativas de trabajo humanitario deben derivarse de las necesidades de la población local, y no solo de lo que está disponible de las organizaciones internacionales. Y que estas iniciativas se adaptan a la realidad social y económica, y esto se logra involucrando a las comunidades locales existentes y beneficiándose de sus experiencias en los procesos de planificación e implementación para que la propiedad de las iniciativas se convierta en propiedad de las comunidades locales, mientras se beneficia de las experiencias de organizaciones internacionales y se beneficia de las experiencias de otros países. Esto garantiza también una transición rápida a una fase de recuperación económica y reduce el período de dependencia de la población de la ayuda y los subvenciones.

Finalmente, las políticas de respuesta local deben ser desarrolladas en cooperación con los marcos locales elegidos o formados tanto en las áreas bajo el control del gobierno o fuera de ellas (consejos locales), que durante la fase anterior han estado llevando a cabo trabajo los trabajos de ayuda y han ganado la confianza de los ciudadanos.

7) Los desafíos del nexo:

Los desafíos más importantes de esta fase se centran en que las áreas más afectadas tantas en pérdidas humanas como físicas, que requieren grandes intervenciones, siguen siendo zonas de enfrentamientos, y serán siempre candidatas de una mayor inseguridad e inestabilidad, lo que socava cualquier esfuerzo para la implementación de proyectos de respuesta local. Además, la diferencia de nivel de daño entre un área y otra afecta al tamaño de la intervención y su duración. Los proyectos que resultan de las políticas de respuesta local también requieren

capacidades financieras significativas. Aquí se puede depender de subvenciones y proyectos financiados por las organizaciones internacionales que vincularán el proceso de desarrollo con los objetivos y las capacidades financiaras de estas organizaciones. Por lo tanta, será fundamental encontrar el personal local capacitado para gestionar estos tipos de proyectos. Finalmente, la existencia de una gran cantidad de proyectos y su diversidad en diferentes áreas dificultará la transición a un plan nacional para el desarrollo que se puede aplicar en las diferentes áreas (figura 10.5) (ESCWA, 2017a y b; 2012; INA, 2014).

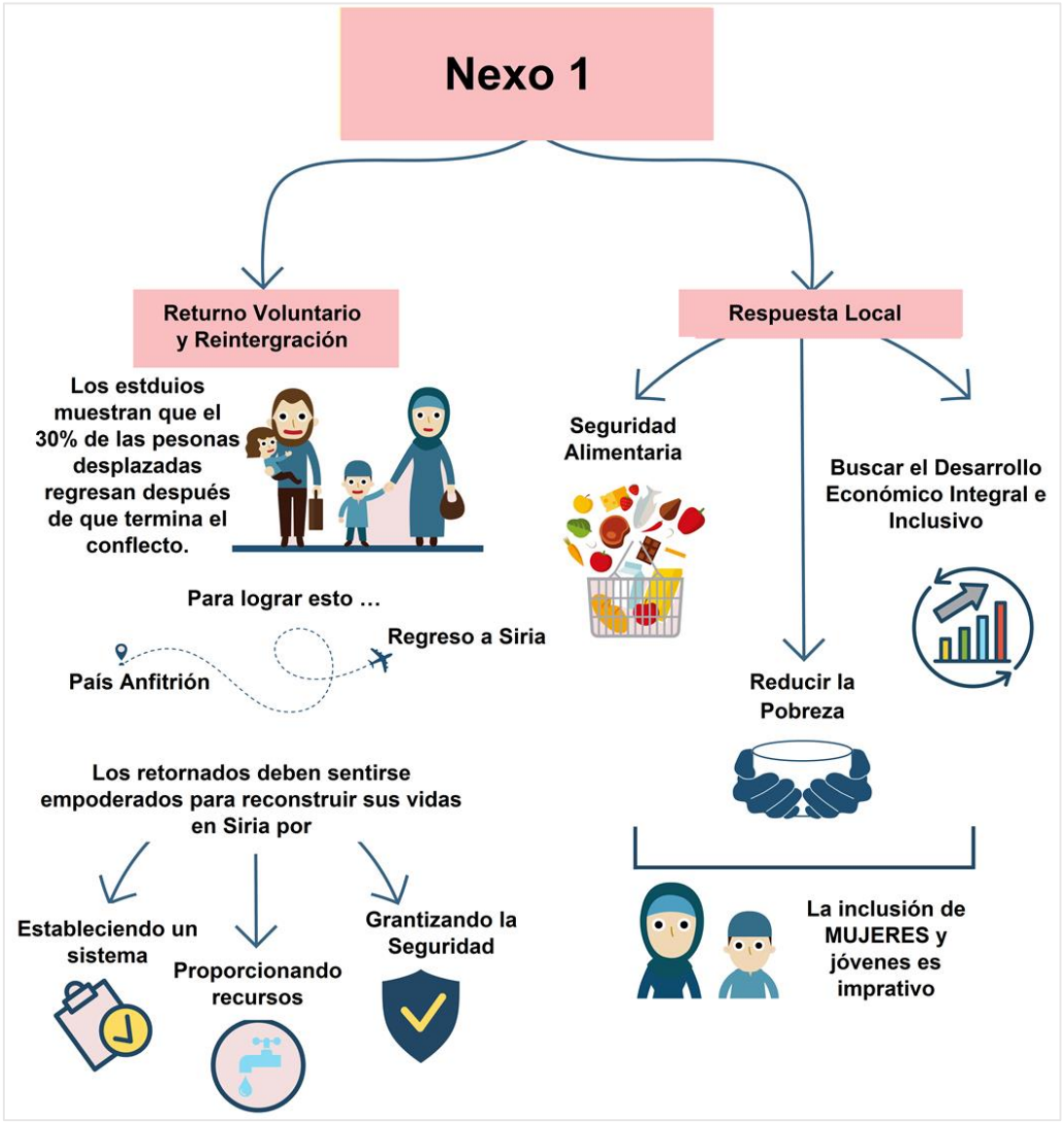


Figura 10.5. Nexo 1: Respuesta de emergencia, alivio y trabajo humanitario
Fuente: Elaboración propia sobre la base de ESCWA, 2017a y b.

10.5.2 Nexo 2: Construcción de un marco legal y rehabilitación institucional.

1) **La visión:**

Esta alternativa de políticas trata lograr un acuerdo político que garantice una transición integral y un proceso de consenso para reformar la estructura de gobierno sirio y rehabilitar las instituciones políticas en una manera representativa. Se construye y practica una cultura

de democracia, se restablece la confianza política entre los actores políticos principales y se establece el estado de derecho, la igualdad y la ciudadanía.

2) **La lógica:**

El objetivo general es desarrollar mecanismos efectivos para mantener la paz y protegerla, y mejorar la legitimidad del estado sirio mediante el desarrollo sostenible de sus capacidades para enfrentar las demandas básicas de gobernanza. En este contexto, los estudios de caso de otros países que han sufrido conflictos indican que el riesgo de recaída en el conflicto es cinco veces mayor en los países que acaban de alcanzar la paz que en los que emergieron del conflicto de 10 a 12 años antes. En consecuencia, todas las políticas de la fase de la construcción de la paz en Siria deben ser evaluadas sobre la base de su posible impacto en la reducción o el aumento de las posibilidades de volver a caer en el conflicto violento (ESCWA, 2017a y b; 2012; INA, 2014).

3) **Las alternativas de política del nexo y,**
4) **Periodo de tiempo:**

Medidas correctivas	Las alternativas de política del nexo	Resultados esperados	Periodo de tiempo desde el acuerdo de paz
La declaración constitucional	El marco político y constitucional nacional durante la fase de construcción de la paz.	Establecer la Asamblea Constituyente y el Consejo Judicial Supremo, otorgando derechos civiles y políticos.	Inmediatamente
Un comité nacional para ejecutar el marco de reforma	Un organismo de tres instituciones de supervisión: derechos, reforma y supervisión.	Crear más legitimidad para el proceso de reforma por permitir un mayor monitoreo público.	Inmediatamente y hasta el final de la fase de construcción de la paz.
Reforma judicial	Reformar el sector judicial encabezado por el Consejo Judicial Supremo.	El sistema judicial proporciona mecanismos efectivos y justos para resolver disputas y restablecer la confianza de los ciudadanos en el poder judicial.	0 - 2 años
Reformar el sector de seguridad	Reformar el sector de seguridad para lograr la democracia y un sector de seguridad con un sistema que respete los derechos humanos.	Un sector de seguridad efectivo, responsable, abierto y respeta los derechos humanos.	0 - 2 años
Reformar los medios de comunicación y prensa independientes	Establecer un marco legal e institucional para los medios de comunicación libres, así como una campaña nacional de medios de comunicación para la reconstrucción.	Un Consejo Nacional de Medios de Comunicación en pleno funcionamiento y una escena variada de medios de Comunicación nacionales.	0 - 1 año

5) Los actores principales:

a) Las agencias relacionadas con la administración y supervisión: El Presidente/ el Primer Ministro, la Asamblea Constituyente, los organismos étnicos y religiosos, los organismos de gestión financiera, las organizaciones legales de la sociedad civil,... etc.

b) Las agencias relacionadas con la justicia y la seguridad pública: El sector judicial, el Ministerio de Justicia, los comités de derechos humanos y los sistemas de justicia étnica y religiosa.

c) Autoridades de la justicia y la seguridad pública: Las fuerzas armadas, la policía,... etc.

d) ONG de la sociedad civil: Medios de comunicación, ONG,…etc.

e) Actores políticos: Todos los partidos políticos.

f) ONG no civiles: Incluye los grupos que ilegalmente llevaron las armas y se involucraron en el conflicto sirio, excepto aquellos clasificados como terroristas de acuerdo con las resoluciones del Consejo de Seguridad Internacional.

6) Los vehículos habilitadores:

1) Reformar el marco institucional: Para apoyar la gestión de los cambios institucionales propuestos en Siria, es necesario desarrollar un marco institucional que proporcione principios para apoyar los siguientes cambios:

- Redacción de enmiendas constitucionales (declaración constitucional/ constitución provisional) para permitir a los sirios iniciar el proceso de transición.
- Revisar y reformar el sector judicial para garantizar su independencia y transparencia.
- Proponer cambios a las leyes y regulaciones existentes que apoyan la responsabilidad pública del gobierno. Incluyendo leyes que incluyen la igualdad de género y la protección de los derechos de las mujeres (figura 10.6).

Figura 10.6. Reforma institucional

Fuente: Elaboración propia sobre la base de ESCWA, 2017 b.

La siguiente tabla 10.1 explicación los componentes principales del marco institucional propuesto:

Componentes del marco institucional	Descripción
Base de conocimiento	Documentos legales de otros países.
Base de datos legal	Documentos legales actuales e históricos en Siria.
Instrucciones	Un conjunto de principios directivos desarrollados por organizaciones internacionales o por programas que ayudan a apoyar el cambio propuesto.
Borradores de documentos	Centro de gestión de cambios propuestos por diferentes grupos.
Registro de cambio	Registro para administrar el proceso de cambio

Tabla 10.1. Componentes del marco institucional propuesto
Fuente: Elaboración propia sobre la base de ESCWA, 2017 b.

Los documentos legales en Siria incluyen: La constitución, las leyes y las decisiones. En las fases de construcción de la paz, las diversas agencias estatales y grupos de trabajo propondrán cambios en el modelo institucional existente en el país, para coordinar entre estos cambios y asegurar su compromiso en el concepto de buena gobernanza, se debe determinar el alcance del cambio y desarrollar un marco de trabajo para gestionar dicho cambio. El modelo de gestión del cambio debe coordinar entre el desarrollo de las políticas necesarias y principios directivos para que esto se refleje en el trabajo de las autoridades legislativas. La revisión de la legislación es otro componente del marco de reforma institucional, y es importante también que el proceso se dirija de acuerdo con los conceptos de buena gobernanza. El último componente del marco de reforma institucional son los principios directivos de gestión electoral, aunque no es aconsejable celebrar elecciones nacionales tempranas en la etapa de construcción de la paz, pero es posible celebrar elecciones locales, sin embargo, la preparación para las elecciones nacionales es un proceso que requiere una planificación cuidadosa.

2) El Marco Nacional Sirio de Información General: contiene tres componentes:

- Principios de datos abiertos del gobierno.
- Marco de gestión de datos.
- Iniciativa de acceso a la información.

Convirtiendo estos datos en un producto útil (información, estadísticas, información comercial,…etc) que puede ser usado para expectativas, diseño de modelos y desarrollo. En conjunto, la iniciativa y los marcos de trabajo tienen como objetivo mejorar la transparencia, la rendición de cuentas y facilitar el trabajo de la Asamblea Constituyente, la sociedad civil y las instituciones internacionales en la etapa de construcción de la paz.

7) Los desafíos del nexo:

Los desafíos	Las acciones necesarias

Los actores políticos después de un acuerdo político no comparten las mismas prioridades para la reforma del gobierno.	El Comité de Coordinación debe ser designado para garantizar que los actores políticos se comuniquen entre sí y se coordinen adecuadamente entre sí en asuntos clave. Inclusión de todos los grupos sociales en el diálogo.
La falta de confianza de la sociedad en el proceso de gobernanza política y la sospecha de corrupción y acuerdos secretos.	Garantizar la transparencia de las operaciones, permitir la independencia de la supervisión y publicar periódicamente asuntos relacionados con los objetivos y el ritmo de la reforma.
Los servicios del sector de seguridad son aplicables, responsables y accesibles para todos, para proporcionar seguridad a individuos y comunidades.	Establecer mecanismos para coordinar y anunciar la reforma del sector de seguridad en todos los niveles e involucrar a la comunidad local.
Resistencia integral al cambio.	Asegurar la participación de la sociedad civil en el proceso del cambio para asegurar un mejor apoyo para ello (figura 10.7) (ESCWA, 2017a y b; 2012; INA, 2014).

Figura 10.7. Nexo 2: Construcción de un marco legal y rehabilitación institucional
Fuente: Elaboración propia sobre la base de ESCWA, 2017a y b.

10.5.3 Nexo 3: Reconciliación y Cohesión Social.

1) La visión:

En este sentido, la reconciliación nacional en Siria es un proceso continuo, que comienza con el consenso democrático pacífico nacional y necesita la construcción de la paz y el estado. Además, todas las partes deben ser responsables de su contribución en el conflicto y las personas afectadas tienen derecho a reclamar justicia, igualdad y ciudadanía dentro del contrato social nuevo del país. En este contexto, se invita y alienta a todos los sirios para contribuir a la reconciliación y la paz sostenible, y el proceso de reconciliación debe ser un proceso nacional. El objetivo es que los sirios se den cuenta de que, incluso a través de años de guerra y su costo devastador, es de su interés avanzar para allanar el camino para la reconciliación, el desarrollo y la paz sostenible.

2) La lógica:

Es importante mencionar que la reconciliación social y nacional solo puede lograrse si las hostilidades militares terminan y se alcanza una solución política global. Sin embargo, comenzar la reconstrucción del país y volver a ponerlo en la pista del desarrollo son otros requisitos clave para la reconciliación. Por supuesto, la reconciliación en ese sentido no es solo un objetivo en sí mismo, sino el resultado de un esfuerzo integral para establecer un contrato social nuevo. El nexo supone que todos los otros nexos y políticas sectoriales están diseñados para servir lograr la reconciliación y la construcción de la paz (ESCWA, 2017a y b; 2012; INA, 2014).

3) Las alternativas de política del nexo y,
4) Periodo de tiempo:

Mecanismos de reconciliación	Las alternativas de política del nexo	Resultados esperados	Periodo de tiempo
Reforma militar, política, gubernamental y legal	Comienza el proceso de reforma integral para las instituciones militares y políticas, gubernamentales y las instituciones legales como la piedra angular para proceso político.	Documentar la firma del acuerdo de paz y comenzar un trabajo serio para construir las instituciones que promueven la construcción de paz y la transición.	Desde el momento de terminar el conflicto armado y durante al menos el primer año después de este momento.
Justicia transicional	Establecer un programa integral de justicia transicional, construir sus instituciones e implementarlo.	Justicia en períodos de transición del conflicto generalizado a la reconciliación y la paz.	Desde el momento de terminar el conflicto armado y durante al menos los primeros cinco años después este momento, o hasta que se haga justicia.
Desarrollo económico	Comenzar a trabajar en el desarrollo económico a nivel local en particular	Contribución del desarrollo económico en corregir los errores que	Desde este momento, durante la fase de terminar el conflicto armado, hasta

		llevaron al conflicto y evitar sus riesgos y consecuencias.	construir la paz, y desde allí hasta construir el estado.
Construir asociaciones	Construyendo las asociaciones necesarias para apoyar la reconciliación.	Establecer una red de empresas que apoyen la reconciliación a nivel local y nacional.	Desde este momento, durante la fase de terminar el conflicto armado, hasta construir la paz y desde allí hasta construir el estado.

5) Los actores principales:

Los actores principales	El papel que desempañan en el proceso de reconstrucción
Estado central	Un papel integral y esencial a nivel de leyes, reglamentos y políticas. Un papel local a nivel de apoyar y mantener las reconciliaciones locales.
Actores militares y políticos	Un papel integral a nivel de planes de paz y reconciliaciones. Un rol local, de acuerdo con las áreas de influencia, en el nivel de contribuir y mantener la paz.
Consejos locales	Un rol local esencial en el desarrollo, implementación y protección de los planes locales de paz.
Sociedad civil	Un papel integral de apoyo a nivel de apoyar a los planes centrales de paz y de proporcionar asesoramiento a nivel estatal. Un rol local clave a nivel de asistencia en la construcción de la paz, apoyando las iniciativas y la mediación entre las partes en conflicto.
Clero y ancianos del clan	Un papel integral en la concienciación de los requisitos de la paz. Un rol local a nivel de apoyo a los esfuerzos de mediación.
Las mujeres	Un rol integral esencial en todos los niveles y a través de las cinco entidades mencionadas. Un rol local clave en todos los niveles y a través de las cinco entidades mencionadas (ESCWA, 2017a y b; 2012; INA, 2014).

6) Los vehículos habilitadores:

a) Construir instituciones y la institución de la reconciliación específicamente: Para que la propuesta entre en práctica, el Organismo de Justicia Transicional debe establecer las instituciones, organismos y mecanismos relacionados con esta propuesta, que incluye un organismo preparatorio, un equipo de expertos, una oficina de reclamaciones, comités de relevar la verdad, un fondo de compensación, oficinas de apoyo psicológico, tribunales especiales, comités de reconciliación y paz civil, oficina de medios de comunicación, y una oficina de conmemoración de la guerra, programas de capacitación para cuadros nacionales y comités de coordinación y cooperación (figura 10.8). Es necesario que todas las instituciones involucradas en el proceso de reconstrucción tengan en cuenta el tema de la reconciliación en la promulgación de leyes y el desarrollo de políticas, estrategias y planes nacionales y locales para que el proceso de reconstrucción sea un proceso de reconciliación destinado a recuperar la cohesión social perdida durante los años de conflicto.

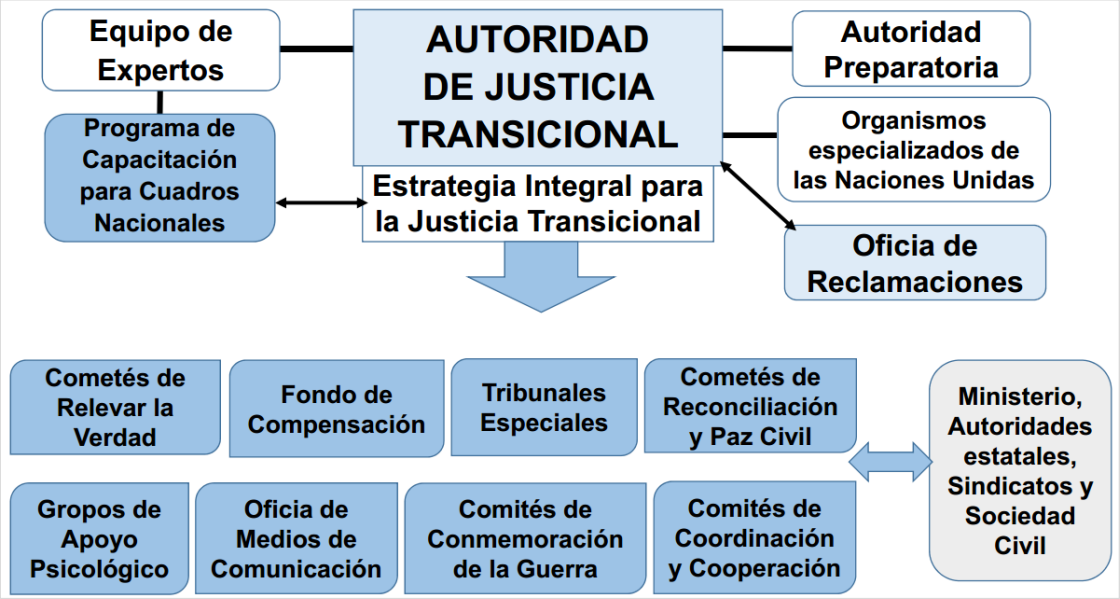


Figura 10.8. Líneas principales para implementar el proceso de la justicia transicional integral
Fuente: Elaboración propia sobre la base de ESCWA, 2017 b.

b) Reconstrucción de la infraestructura física, social, económica y técnica: La recuperación y reconstrucción de la infraestructura social y física en el período posterior al conflicto es fundamental para volver a proporcionar servicios básicos y habilitar los medios de vida de la población. Además de mantener la paz frágil, construir sobre ella y promover la reconciliación. Sin duda, el proceso de paz y reconciliación se reforzará directamente por la provisión de servicios sociales como salud, educación, vivienda, libertad de acceso a las redes de transporte y comunicación, sistemas de energía y agua, y facilitar los asuntos de los retornados relacionados con el acceso a la infraestructura de manera segura, independientemente de la afiliación política o ubicación geográfica en relación con los centros de toma de decisiones. La construcción de la infraestructura de información también contribuye a vincular a los sirios y a los responsables de la toma de decisiones con sus ejecutores, los centros principales con los centros locales, con el objetivo de construir las bases de datos necesarias para la documentación como una herramienta básica para registrar los hechos, documentar datos de estado personal perdidos y emergentes, y hacer un seguimiento de las situaciones de los retornados, propietarios, hogares, bienes raíces y otros.

c) Medios de comunicación: Todos los requisitos de las reformas institucionales se pueden aplicar a las instituciones de medios de comunicación. En ese sentido, reformarlos y convertirlos en medios de comunicación libres refleja un mensaje claro en el camino hacia la democracia. Como han demostrado las lecciones de conflictos anteriores; los medios de comunicación son un faro esencial del proceso de reconciliación a través de los medios de comunicación específicos o por facilitar la comunicación entre las partes o en las intervenciones de reconciliación que llegan directamente a través de los medios de comunicación.

7) Los desafíos del nexo:

Desafíos	La acción necesaria

Continuación de la violencia y la inestabilidad de la situación de seguridad.	Un proceso político pacífico, negociado e integral, que representa a las partes en conflicto, y garantiza la finalización de la violencia armada y reformar el dispositivo político y de seguridad.
La escala del daño masivo que golpeó la infraestructura básica y el tejido social.	Comenzar esfuerzos serios para la reconstrucción y el retorno de refugiados, y desplazados internos.
Falta de capacidades institucionales	Trabajo serio para reconstruir instituciones, especialmente aquellas con papeles directos en el proceso de reconciliación.
Falta de capacidad y libertad para obtener datos e información.	Obligar a las partes en conflicto a través de los documentos de los acuerdos de paz a proporcionar y mantener datos con autoridades confiables.
Falta de hechos disponibles sobre violaciones ocurridas.	Intensificar los esfuerzos de reconciliación y apoyar para compartir hechos con el objetivo de proteger la paz frágil emergente.
Memoria individual y colectiva de los horrores de la guerra y sus consecuencias.	La justicia transicional, con todos sus componentes, compensar a los afectados y prestar apoyo psicológico.
No reconocer el daño causado por todas las partes en conflicto.	El reconocimiento público, apoyo económico, institucional y psicológico a las víctimas del conflicto.
Obligar a las partes a aceptar la reconciliación.	Comprender la diferencia entre aceptar y perdonar cuando se tratar con las víctimas del conflicto y entender que el calendario para el proceso de reconciliación no se limita a un final clara.
Continuar la cultura de violencia.	Las libertades y prácticas democráticas que promueven la diferencia y el manejo consciente de la diversidad cultural y la cultura de paz, aclaran el retorno de la paz social, psicológica y económicamente, y estimulan el desarrollo, especialmente a nivel local.
La falta de recursos financieros.	Asegúrese de que todos los esfuerzos realizados en respuesta y desarrollo sean de naturaleza restaurativa y tengan en cuenta la justicia y la paridad entre los ciudadanos, lo que contribuye a activar el valor restaurativo de todos los recursos asignados a todos los sectores en la fase de reconstrucción.
Cambios significativos en el mapa de la población durante el período de conflicto y su impacto en el desequilibrio social.	Activar políticas de población y políticas de desarrollo local equilibradas, y asegurar que los procesos de desarrollo y reconciliación sean locales, de una manera que contribuya a la restauración de la sociedad.
El entorno legal no puede lograr un lanzamiento suave de la libertad de expresión para las organizaciones de la sociedad civil.	Trabajar para revisar y modificar las leyes pertinentes para garantizar la libertad de expresión (figura 10.9) (ESCWA, 2017a y b; 2012; INA, 2014).

Figura 10.9. Nexo 3: Reconciliación y Cohesión Social
Fuente: Elaboración propia sobre la base de ESCWA, 2017a y b.

10.5.4 Nexo 4: Rehabilitación de infraestructura física y social.

1) **La visión:**

Todos los sirios pueden reanudar sus vidas y beneficiarse de los servicios proporcionados por la infraestructura rehabilitada y reconstruida, incluidos los desplazados internos y los retornados. En este sentido, la disponibilidad de infraestructura social y física rehabilitada representa el logro de un derecho humano básico, el estado de derecho y el buena gobernanza. También representa un desarrollo justo y equilibrado que contribuye directamente a la estabilidad, la construcción de la paz y la reconciliación a todos los niveles (figura 10.10).

2) **La lógica:**

Es imprescindible embarcarse en la rehabilitación y reconstrucción de la infraestructura social y física tan pronto como sea posible después de que finalice el conflicto en el país para que todos los sirios puedan reanudar sus vidas y beneficiarse de los servicios proporcionados. Además, la reconstrucción contribuye directamente a la estabilidad, la consolidación de la paz y la reconciliación al nivel local y nacional. Sin embargo, el esfuerzo de reconstrucción debe tener en cuenta la posibilidad de que existan brechas de financiamiento cuando establezcan las prioridades (ESCWA, 2017a y b).

Figura 10.10. Nexo 4: Rehabilitación de infraestructura física y social
Fuente: Elaboración propia sobre la base de ESCWA, 2017a y b.

3) **Las alternativas de política del nexo:**
4) **Periodo de tiempo:**

Prioridades:

1) **Seguridad alimentaria:**

- Proporcionar a todos los ciudadanos sus necesidades alimentarias, incluidos los retornados, además del restablecimiento de la red nacional de suministro de alimentos en el país.

2) Vivienda:

I. Vivienda temporal y reparaciones rápidas de viviendas dañadas: Gestionar las necesidades urgentes de vivienda y proporcionar vivienda temporal para los retornados y desplazados internos a lo largo de las áreas de tránsito y asentamiento. Realizar evaluaciones rápidas de las viviendas para determinar su situación para vivir, asegurando que las unidades de vivienda están conectadas a las redes de servicios públicos existen o que el equipamiento necesario para instalar instalaciones temporales existe, y verificar la posibilidad de su funcionamiento. También, la realización de reparaciones temporales que hacen que la vivienda dañada sea adecuada para vivir.

II. Recuperación y Reconstrucción de las viviendas en Siria y Alepo:

Este trabajo tiene la intención de establecer un primer enfoque para un marco de recuperación urbana para las viviendas post-conflicto en Siria. Este marco se ha establecido teniendo en cuenta la experiencia anterior al conflicto del país en la construcción de viviendas, así como los hechos sobre el terreno durante el conflicto, incluidos las destrucciones y los daños masivos y el flujo sin precedentes de desplazamientos y refugiados sirios, además de las experiencias de reconstrucción de viviendas posconflictos en otros países. En este sentido, el trabajo intenta introducir la reconstrucción de la vivienda en su entorno de gobernanza, económico-político, físico, económico, financiero, social, legal y administrativo. Además, se hace hincapié especial en los derechos de propiedad y el problema de vivienda informal (UN-Habitat, 2019).

A) Marco general para la reconstrucción de las viviendas en Siria:

- Fundamentalmente, la reconstrucción de viviendas posterior al conflicto en Siria será un proceso de desarrollo económico y social, una condición previa para el retorno exitoso de los desplazados internos y los refugiados, un proceso de recuperación, que debería generar ingresos para la población trabajadora que se invertirá parcialmente para la reparación y reconstrucción de viviendas. En este contexto, la construcción de viviendas ha continuado en el país durante el conflicto para hacer frente al crecimiento de los hogares y al desplazamiento masivo de la población, junto con los daños y las destrucciones. La clave en la situación post-conflicto, es cómo aumentar estos esfuerzos de construcción para reconstruir los barrios, ciudades y pueblos dañados y reactivar las economías locales.

- La reconstrucción de viviendas post-conflicto también será un proceso social, político y de gobernanza, esencial para la fase de la construcción de la paz en Siria. Sin embargo, la forma en que se tratan los barrios gravemente dañados e informales, y el retorno de los desplazados y refugiados, afectará a la estructura social de cada ciudad y sus funciones económicas. Esta es una preocupación esencial para evitar el regreso del conflicto. En este contexto, con todas las dificultades de una gobernanza posterior

al conflicto, esto requiere el establecimiento y la implementación cuidadosa de políticas bien diseñadas en varios niveles, desde la planificación regional y urbana hasta la gestión financiera.

- Sin embargo, la reconstrucción de viviendas no debe entenderse como un retorno a la situación pre-conflicto. Porque el conflicto ha provocado transformaciones grandes en el entorno urbano que ya había experimentado deficiencias graves durante décadas. Sobre todo, la vivienda informal que representaba antes del conflicto del 30 al 40% del total de viviendas en las ciudades principales en Siria y aumentando durante los años del conflicto. Por lo tanto, la reconstrucción de viviendas debería verse más como una oportunidad para formalizar y actualizar lo informal y crear un entorno urbano nuevo sostenible para la población. No obstante, existen riesgos importantes de desviar los cambios necesarios a las especulaciones de buenas raíces de búsqueda de rentas y de impedimentos significativos para la recuperación como resultado de la economía de guerra abrumadora.

- Incluso si se plantea en términos generales para Siria, la mayoría de las políticas deberían adaptarse al contexto local de cada ciudad y barrio, abordando los barrios formales e informales y el patrimonio histórico diferentemente. De igual manera, la elección de las opciones y políticas debe hacerse con una implicación fuerte de las comunidades interesadas, independientemente de las dificultades debidas al desplazamiento de la población.

    - Los problemas de vivienda, tierra y propiedad (VTP) crearán una complicación específica para la recuperación y reconstrucción, y finalmente para el regreso de los desplazados y refugiados. En este sentido, un enfoque basado en los derechos humanos para la restitución de los derechos de propiedad de las personas es fundamental para una recuperación justa y equitativa.

    - Efectivamente, las tendencias actuales en la planificación del gobierno sirio son promovidas por paradigmas radicales de planificación y reconstrucción que probablemente tendrán un efecto menor en la demanda. A menos que se mejore significativamente el acceso a la vivienda social, el mercado informal y el desarrollo marginal prosperarán.

    - El mercado de buenas raíces en Siria es tanto una oportunidad como un desafío. Por lo tanto, el desarrollo del marco legal, garantizar la comparativa del mercado y responder a las demandas de vivienda de las diferentes clases son elementos clave de una política de vivienda exitosa (Figura 10.11) (UN-Habitat, 2019).

Figura. 10. 11. Marco de recuperación y reconstrucción urbano en Siria
Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2019.

B) Análisis de demanda y oferta de vivienda antes y durante el conflicto:

En 2010, se estima que la demanda de viviendas alcanzó las 180,000 unidades anuales debido al crecimiento natural de los hogares[138]. Este año, el país representó 4,13 millones de viviendas[139], para un estimado de 4,17 millones de hogares y 228,000 matrimonios anuales. La demanda nueva representó un aumento promedio necesario anual de 4.4% de las viviendas y hasta 6% en áreas urbanas debido a la migración acelerada de las áreas rurales a las ciudades principales[140]. Dicha demanda también estuvo fuertemente influenciada por la llegada y el regreso de casi 1,5 millones de refugiados iraquíes. Una brecha en la vivienda acumulada desde hace décadas, lo que llevó al desarrollo de la vivienda informal en los centros urbanos. Además, la demanda y la brecha variaron significativamente entre las provincias y las ciudades sirias (figura 10.12).

[138] De los cuales el 66% es urbano.
[139] Alrededor del 15% viviendas no ocupadas.
[140] La migración era una realidad, especialmente porque los impactos del cambio climático estaban devastando las comunidades rurales. La presión sobre los centros económicos de Damasco, Damasco rural y Alepo exacerbó el déficit de vivienda en una crisis, anterior al conflicto.

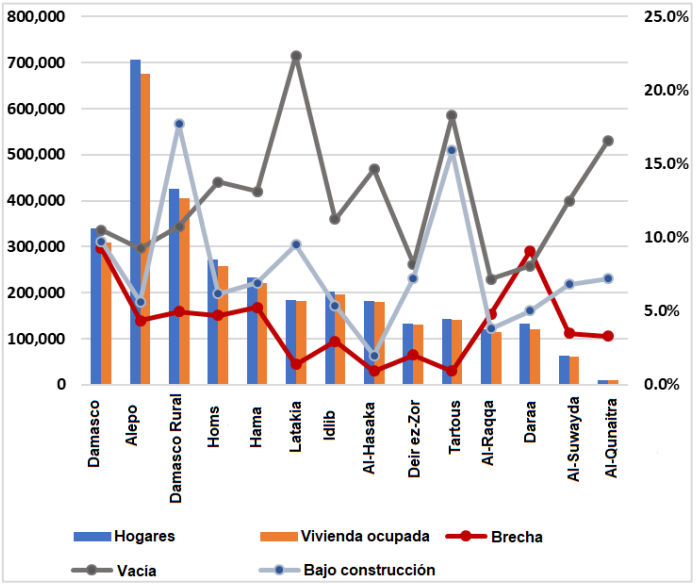
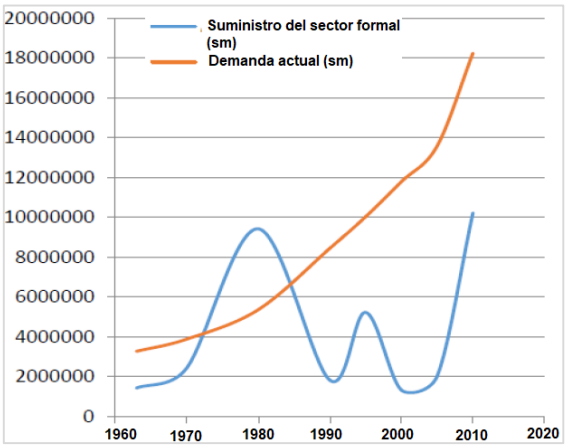


Figura 10.12. Hogares y viviendas ocupadas por gobernación en 2004
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2019.

En este contexto, el suministro de viviendas en Siria fue realizado en su gran mayoría por pequeños desarrolladores privados individuales. La contribución de los desarrolladores públicos y "cooperativos" fue inferior al 25% del total. Por su parte, las autoridades sirias mantuvieron durante décadas una política de escasez de licencias de construcción urbana, especialmente alrededor del año 2000, parciamente debido a (a) complejidades y deficiencias en el marco legal que acumulan déficits de vivienda anuales, (b) retrasos en la evolución de los planes urbanos y planificación urbana lenta reemplazada por un rápido crecimiento urbano, (c) ya que los bienes raíces eran una fuente de búsqueda de rentas, así como una herramienta para el control político y la redistribución de la riqueza (UN-Habitat, 2019). Sin embargo, la tendencia general cambió alrededor de 2004, cuando el gobierno adaptó una nueva seria de regularizaciones de gestión de tierra urbana, como la ley núm.26 en 2000 que otorga a los municipios la flexibilidad de re-zonificar las áreas informales y aflojó el mandato de la ley núm.60 en 1979, que restringió el crecimiento urbano al sector público, y la ley 39 en 2009 que regula las leyes de banca privada, etc (European Union, 2017). Para 2010, la tendencia estaba cambiando, pero no lo suficiente como para satisfacer la creciente demanda de vivienda, donde el país experimentó un "auge" de construcción que culminó con 120,000 viviendas nuevas representadas, principalmente como resultado de un programa nuevo de vivienda asequible (vivienda juvenil) (figura 10.13). En este contexto, los precios de bienes raíces de las viviendas formales alcanzaron su punto máximo. Especialmente en las ciudades de Alepo y Damasco en las pocas ocasiones en que se desarrollaron áreas urbanas nuevas, se alcanzaron precios similares a las principales ciudades occidentales. Finalmente, según las estimaciones había un déficit anual promedio de alrededor de 130,000 unidades anuales en la década anterior al conflicto (UN-Habitat, 2019).

Por otra parte, los asentamientos informales constituyeron el 15% del total de viviendas en Siria (alrededor de 500,000 unidades), el 30% de las viviendas urbanas e incluso más del 30% en las principales ciudades. En 2009, la densidad de población aumentó en las áreas informales. A pesar de las nuevas leyes que tenían como objetivo afrontar el fenómeno de la vivienda informal, el 6% de las viviendas en los asentamientos informales estaban en construcción (en comparación con el 4,5% en promedio antes de estas leyes). Generalmente,

el desarrollo de barrios informales estuvo menos relacionado con la pobreza que con un problema en la planificación urbana y la oferta de viviendas, que claramente no coincidía con la demanda, ni en costo ni en ritmo (figura 14) (UN-Habitat, 2019; European Union, 2017).



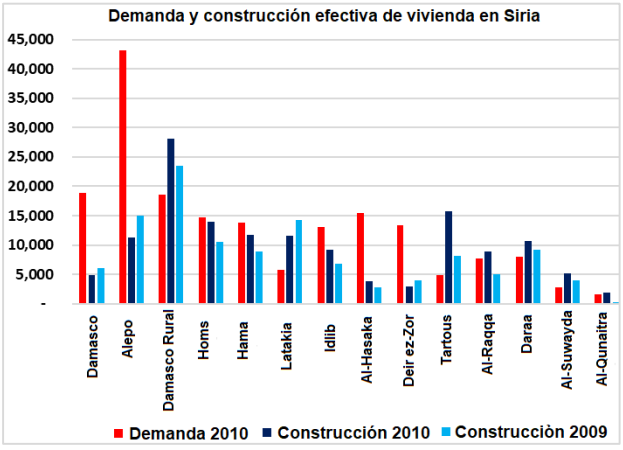


Figura 10.13. Suministro de tierra preparada para el desarrollo de vivienda vs. demanda entre los años 1963-2010 (m2)
Figura 10.14. Demanda y construcción efectiva de vivienda en Siria
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2019; European Union, 2017.

Es importante mencionar que la demanda de vivienda continuó durante el conflicto con el crecimiento natural de la población que aún reside y con el gran desplazamiento de la población dentro del país. Con la transformación de los movimientos pacíficos en una guerra en 2012, las PDI alcanzaron ya alrededor de 6 millones, además de más de 6 millones de refugiados que huyeron el país buscando asilo gradualmente en el extranjero en 2017[141]. Por lo tanto, en el nivel local, la demanda aumentó enormemente con la fuga de población de las zonas de combate y con una aceleración aún mayor de la migración rural-urbana. Evidentemente, parte de este aumento fue compensado por las viviendas vacías dejadas por los refugiados. Generalmente, la inflación, la destrucción de una gran cantidad de viviendas, la tensión de la demanda en geografías más pequeñas y el asedio en ciudades enteras, como Alepo por ejemplo, exageraron el costo de acceder a refugios estándar, mientras que las agencias de la ONU informan que solo el 14% de los desplazados internos se refugiaron en campamentos y "sitios de último recurso" en 2017. En este contexto, la demanda durante el conflicto alcanzó niveles extremos en ciudades como Alepo y Homs. Por el contrario, dicha demanda era baja en la mayoría de las áreas del noreste de país.

Efectivamente, la oferta de viviendas durante 2011 y 2012 fue incluso mayor que la de 2010, en particular con construcciones informales, debido al debilitamiento de las instituciones estatales y probablemente a una política de *"laissez-aller"*. Continuó, pero a un ritmo más lento en los años siguientes. Basado en el análisis de datos de teledetección, ONU-Hábitat estima que se han construido 600,000 viviendas durante el conflicto, y solo 27,000 de ellas fueron construidas legalmente. Esto es mientras el conflicto causó destrucciones y daños severos a alrededor de 650,000 viviendas, con otras 1, 000,000 de unidades parcialmente dañadas o ligeramente dañadas (tabla 10.1 en el Anexo). Esto equivale a una pérdida de aproximadamente el 30% del valor total del stock de vivienda, que requiere más de USD 30

[141] Con otro medio millón que se unió a sus parientes en países tradicionales que exigían mano de obra (por ejemplo, el Golfo Árabe).

mil millones para recuperar la pérdida en el ámbito privado (sin incluir vínculos con redes de infraestructura urbana relacionadas). Para una estimación de los costos de reconstrucción, (consulte tabla 10.2 en el Anexo). En el pasado, a Siria le tomó cerca de 18 años acumular este stock perdido. Se observaron algunas actividades modestas de reparación y reconstrucción en ciudades como Damasco, Damasco Rural, Homs (figura 10.15) y Alepo, etc. No obstante, no todas las destrucciones resultaron de combates, algunas de políticas deliberadas; el número mayor de edificios destruidos se observó en Hama (figura 10.16 a y b) y Damasco donde las zonas informales fueron arrasadas. Cabe recordar que el análisis del patrón de destrucción refleja las divisiones sociales y religiones y las luchas de identidad, y afectó de manera desigual a los centros históricos, las áreas residenciales formales y los asentamientos informales en las diferentes ciudades del país e incluso a veces dentro de la misma ciudad.

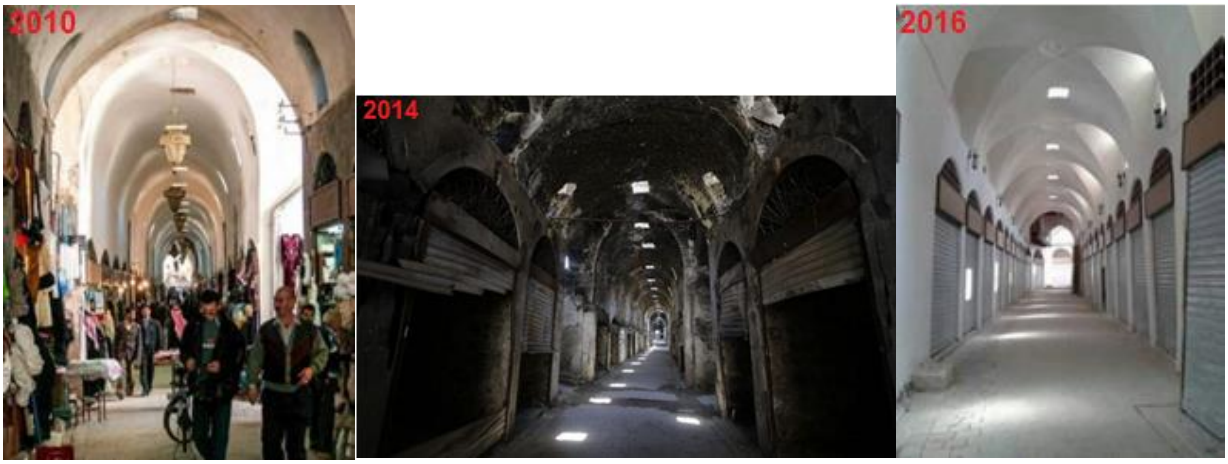


Figura 10.15. Restauración del mercado antiguo de Homs
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2019.

Figura 10.16 a. Demolición del área informal Wadi Al Joz en la ciudad de Hama; en 11/2012, 7/2013, 8/2013 y 3/2019 respectivamente
Figura. 10.16 b. Demolición del área informal Masha'a al-Arba'een en Hama; en 7/2012, 10/2013 y 2017, respectivamente. El área fue arrasada por las autoridades bajo el contexto de su violencia del Plan Maestro y los códigos de construcción, y en 2017, el gobierno empezó la reconstrucción del área implementando infraestructura nueva
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Google Earth.

Evidentemente, la demanda de viviendas posterior al conflicto añade las necesidades nuevas de construcción debido a la población creciente aún residente a las necesidades de reconstrucción debido a las destrucciones, daños y desplazamiento. Por una parte, la necesidad de construcción se estima en alrededor de 160,000 unidades anuales, el 70% de las cuales son urbanas. Por otra parte, las necesidades anuales de reconstrucción están directamente asociadas con el ritmo de retorno de los desplazados internos y principalmente de los refugiados. Asumiendo un retorno "rápido" en 5 años, se estima que estas necesidades adicionales de reconstrucción llegarán a otras 97,000 a 231,000 viviendas al año, dependiendo del estado efectivo de las viviendas dañadas y la limpieza de los restos de guerra. Por lo tanto, la demanda total oscilaría entre 140% y 216% respecto a 2010. Sin embargo, esta demanda varía significativamente localmente y podría descomponerse en 3 tipos: en áreas formales, informales y patrimoniales.

En consecuencia, el suministro posterior al conflicto en las áreas patrimoniales severamente dañadas, como en Alepo y Homs, plantea cuestiones de identidad cultural y autenticidad, preservación, necesidades de cambio y posible gentrificación y densificación. Por otra parte, el suministro en áreas informales plantea los problemas de la sostenibilidad de lo informal, así como la necesidad de "formalizar lo informal", tanto en barrios destruidos y dañados como en los no dañados. Con la suposición de retorno de 5 años, el suministro total tendría que ser entre 2 y 3 veces su nivel en 2010, con una pregunta clave si este trabajo debería ser realizado principalmente por pequeños desarrolladores individuales o por grandes empresas de construcción?.

C) El entorno legal de la vivienda informal y los derechos justos de la vivienda, la tierra y la propiedad (VTP) en el contexto post-conflicto:

Como se destacó en el octavo capítulo, las características de la vivienda informal en Siria en gran parte no parecen necesariamente a viviendas slums. Sin embargo, la informalidad solo estaba vinculada a las licencias de construcción y los planes urbanos[142]. Las propiedades informales fueron reconocidas por el sistema legal sirio y fueron comercializadas en el mercado[143], aunque la tierra de las cuales no fue clasificada. En este contexto, casi la mitad de las propiedades no estaban en registros urbanos formales (figura 10.17), con regímenes complejos. La planificación urbana, antes del conflicto, había tenido retrasos considerables detrás de los desarrollos de construcción. En la década de 2000, un esfuerzo legislativo liberó las restricciones sobre el comercio de tierras no construidas, estableció el desarrollo de bienes raíces privadas y cooperativas y procedimientos organizados para formalizar la vivienda informal, lo que condujo a un "auge" de construcción e incluso al aumento de la proporción de viviendas informales como se mencionó anteriormente.

Uno de los hechos sorprendentes en tiempos de guerra es que durante estos nueve años de conflicto el gobierno sirio ha experimentado esfuerzos legislativos sin precedentes, más activos y acelerados en relación con el desarrollo de buenas raíces y vivienda. Se han emitido leyes controvertidas para alentar un gran desarrollo privado, en asociaciones públicas-privadas (APP) con municipios o dotaciones (leyes núm. 66 de 2012, núm. 19 de 2015, núm. 10 de 2018 y núm. 31 de 2018, etc.) (Figura 10.18) y (figura 10.1 en el Anexo). Dichas leyes se han dedicado principalmente a eliminar algunas áreas informales "afectadas por la guerra" sin reglas legales claras sobre cómo calificar un área de esta manera. Además, este esfuerzo legislativo estaba lejos de respetar los "derechos a la ciudad" y los principios de Pinheiro sobre la restitución de viviendas y propiedades para refugiados y personas desplazadas.

Destacando que los derechos de la vivienda, la tierra y la propiedad (VTP) tienen una naturaleza central para el establecimiento del estado de derecho y la estabilidad social, legal y económica post-guerra en Siria. En este contexto, se establecerá un enfoque similar a la declaración de Viena de 2005 de los países Balcanes para garantizar el retorno voluntario de los desplazados internos y refugiados sirios con seguridad y dignidad, el derecho a recuperar viviendas y propiedades, el derecho a una compensación equitativa y el derecho a un alta jurisdicción sobre conflictos de propiedad independiente de la administración del Estado. Además, existe una necesidad crítica para establecer un marco integral para la recuperación y reconstrucción de viviendas dañadas, para la finalización de planes urbanos, para la unificación de los registros de propiedades, para la legalización y actualización de asentamientos informales, para programas de viviendas sociales accesibles, para la compensación de daños y para la protección y recuperación del patrimonio histórico.

[142] El acceso de estos asentamientos a los servicios públicos se estimó bueno en la encuesta de 2005 (European Union, 2017).
[143] Más del 70% de los asentamientos informales se ubicaron en tierras privadas, mientras que menos del 30% involucraron la ocupación en tierras públicas y *Waqf* (European Union, 2017).

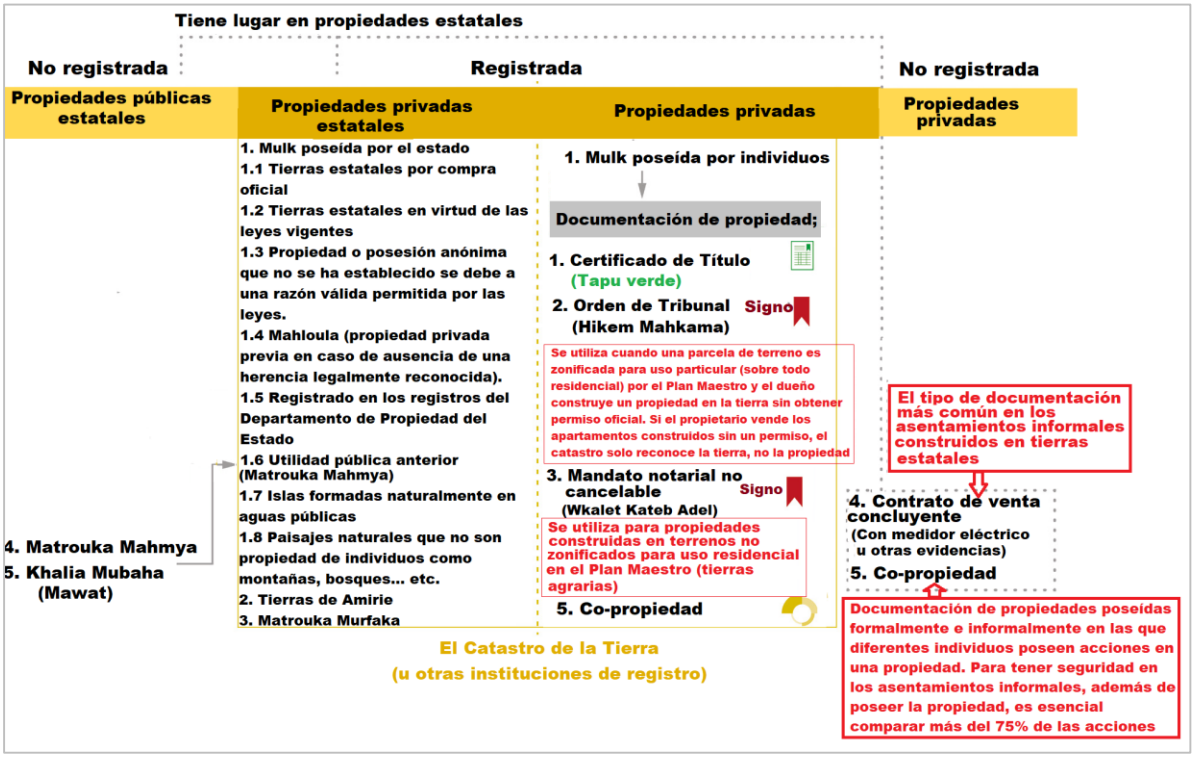


Figura 10.17. Todos tipos de propiedad y el catastro sirio
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Harastani, Hanna, 2019.

Figura 10.18. Esfuerzos legislativos experimentados antes y durante conflicto en Siria
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2019.

D) Enfoques de reconstrucción y patrones de vivienda:

Es importante mencionar que muchas ciudades sirias han cambiado sus funciones económicas y sociales durante estos nueve años conflicto. Así, el surgimiento del papel político y económico de muchas ciudades durante el conflicto se reflejará en la representación multipolar posterior al conflicto y el intercambio de poder. En este contexto, el marco de la reconstrucción de viviendas debería incluir un plan regional nuevo que aliente el desarrollo de algunas ciudades, para facilitar las presiones demográficas sobre las ciudades principales y para asegurar la integración socioeconómica y la unidad del territorio sirio. De igual manera en el marco de la reconstrucción de viviendas, se deben producir nuevos planes maestros para las ciudades sirias, incluida la formalización de las áreas informales, teniendo en cuenta el crecimiento significativo de la población urbana y las transformaciones sociales y económicas.

También dicho marco de reconstrucción se diseñará como una dispensación de la economía política nueva, como un renacimiento económico y con la generación de ingresos para la población como un tema fundamental. Localmente, el marco debe abarcar todos los enfoques de reconstrucción de vivienda posguerra: viviendas temporales, reparación de daños, construcciones grandes nuevas y (patio de construcción), y las comunidades afectadas reconstruyen sus propias viviendas, como es habitual en Siria. Sin embargo, la elección del enfoque debe establecerse barrio por barrio, en función de destrucción y daños y en consulta directa con la población, aún presente, desplazada o refugiada en otros países. Finalmente y aunque no menos importante, el marco debe respetar los principios de Pinheiro (UN-Habitat, 2019; European Union, 2017; INA, 2014; ESCWA, 2012; Vignal, 2019; Harastani, Hanna, 2019; Rehema Jahn, Shannan, 2019; McGee, 2019).

3) Educación:

- Tratando de permitir a los ciudadanos beneficiarse de los servicios e instalaciones educativas. Además de las evaluaciones rápidas del estado de estas instalaciones y la determinación de su nivel de seguridad. Contratación de profesores y administradores, y el establecimiento de escuelas temporales en las áreas destruidas y a lo largo de las áreas de tránsito y asentamiento de los retornados.

4) Salud y Seguridad Social:

- Activar los servicios de salud pública, ampliar su alcance y elevar su nivel de eficiencia. Esto incluye la provisión de instalaciones temporales para el almacenamiento y la distribución de materiales médicos. Además de la reapertura de clínicas y la capacitación del personal de salud.

- Evaluar los programas de seguridad social y de salud existentes, y las necesidades de cada programa después del conflicto al conflicto. Garantizar la coordinación entre estos programas y los requisitos para construir las instalaciones físicas necesarias para apoyar a los ciudadanos.

5) Instalaciones religiosas y culturales:

- Realizar una evaluación del daño a las instalaciones públicas culturales o religiosas, garantizando la libertad de practicar rituales religiosos, lo que contribuirá automáticamente a promover la recuperación y la reconciliación nacional. Además, estos sitios se pueden usar para proporcionar otros servicios sociales, aunque solo sea parcialmente.

6) Equipamiento de infraestructura:

- Realizar una evaluación rápida de los daños a los activos y equipamientos utilizados para rehabilitar la infraestructura y repararlos inmediatamente. También aumentar la eficiencia de los ingenieros y técnicos mediante inscribirlos en programas intensivos de capacitación. Todo esto contribuye a preservar la paz, apoyar los medios de vida y restaurar la actividad económica.

7) Gestión de aguas y residuos:

- Preparar una red de transporte para entregar agua potable inmediatamente en las áreas donde se dañaron las redes de agua, e implementar sistemas móviles de tratamiento de aguas residuales para proporcionar servicios de saneamiento directos.

- Restablecer los servicios de recolección de residuos sólidos (vehículos de basura) para todas las áreas pobladas o áreas de residencia temporal.

- Lanzar programas de separación de residuos desde la fuente, para facilitar la gestión de la recolección y el tratamiento de residuos.

- Proporcionar sistemas de purificación de agua para garantizar agua limpia, ya que la red de suministro está dañada o rota. Además de medidas inmediatas para controlar las aguas residuales.

8) Generación y distribución de energía:

- Suministrar fuentes de energía locales inmediatamente a través de unidades generadoras móviles en áreas alejadas de la capacidad de la red operativa restante, y garantizar servicios y consumo justos.

- Evaluar cada elemento del sistema energético.

- Establecer una red de transporte para camiones cisterna, depósitos de combustible y utilizar alternativas de las instalaciones existentes para suministrar combustible de manera peramente para apoyar la amplia generación de energía y la generación de energía básica a nivel local.

- Iniciar reparaciones rápidas cuando sea posible y de acuerdo con la necesidad de restaurar la capacidad de generación. Además de reparar y reemplazar líneas de distribución, torres y centrales eléctricas.

- Estudiar la posibilidad de depender de una conexión energética regional, si la capacidad restante en Siria después de terminar el conflicto no es suficiente.
- Promover y apoyar proyectos para la construcción de pequeñas centrales eléctricas que utilizan energía renovable (sol y viento) a gran escala.

9) Transporte:

- Garantizar el uso seguro de aeropuertos, carreteras, ferrocarriles y puertos equipados con personal para los repatriados, esfuerzos de asistencia humanitaria, operaciones económicas vitales y movimiento de población.

- Proporcionar arreglos de transporte en situaciones de emergencia a nivel local y nacional, y reconstruir sistemas de carreteras confiables para el transporte público y la reparación de vehículos de transporte.

- Evaluar el trabajo necesario para rehabilitar las carreteras, ferrocarriles, puertos, aeropuertos y otras infraestructuras de transportes dañados, y garantizar el viaje seguro de pasajeros y mercancías.

- Definir y coordinar los roles y tareas administrativas de las autoridades locales con respecto a las autoridades de transporte y la cooperación en el establecimiento de redes de transporte efectivas e interconectadas.

10) Comunicaciones y tecnología de la información y la telecomunicación:

- Recuperar los equipamientos importantes de comunicaciones necesarios para proporcionar a la población los medios de comunicación, que ayudan en la gestión y operación de los esfuerzos para la recuperación económica y la reconstrucción post-conflicto, permitiendo a los organismos de responsales controlar y publicar información.

- El uso de depósitos de transmisión portátiles y estaciones transmisoras para proporcionar un servicio inmediato, justo y confiable.

11) Obras públicas:

- Realizar evaluaciones de la situación actual de los organismos de obras públicas para determinar las capacidades disponibles, así como los equipamientos y el personal.

- Garantizar el regreso y los movimientos seguros de los empleados, y establecer un sistema de gestión temporal para garantizar los servicios básicos.

- Coordinación entre los departamentos de obras públicas locales y nacionales y los esfuerzos de emergencia para realizar reformas inmediatas.

- Gestionar las compras de equipamientos y contratar el personal, lo que debería estar asociado con el desarrollo de capacidades.

- Establecer mecanismos de monitoreo para asegurar una distribución justa de los servicios, para apoyar los esfuerzos de paz y promover la reconciliación.

- Diseñar e implementar iniciativas para proporcionar oportunidades de trabajo inmediatas, y para garantizar la propiedad local de los proyectos de recuperación y reconstrucción.

12) Petróleo, gas y minerales:

- Proporcionar protección inmediata a los sitios de recursos naturales para reducir la extracción y el comercio inadecuados e ilegales de estos recursos.

- Realizar una evaluación rápida de las instalaciones de extracción y producción a nivel de extracción, producción y distribución de energía, priorizando la reparación inmediata de las fallas en el mismo sitio siempre que sea posible.

- Organización de las actividades de las compañías petroleras internacionales en relación con la extracción y producción de energía, y la reparación de los campos.
- Asegurar carreteras seguras, camiones y tuberías para transportar petróleo a las instalaciones de refinación, y a los puntos de distribución en situaciones de emergencia y a los centros vitales de salud.

- Asegurar la entrega de combustible a las instalaciones de generación de energía.

- Tomar las decisiones necesarias con respecto al tema de subsidiar los derivados petróleos y el consumo doméstico e industrial.

5) Los actores principales:

a) El gobierno central: Jugará un papel muy importante, dado que su trabajo principal es dirigir el país. La forma en que el gobierno central tomará decisiones con respecto a la recuperación y reconstrucción no solo estará relacionada con la forma de paz que se logrará, sino que también afectará a la propiedad nacional de los esfuerzos de recuperación y el éxito de estos esfuerzos. Además de las oportunidades para lograr la paz sostenible.

b) Las autoridades locales: Son las autoridades locales que han gestionado diferentes áreas durante el conflicto y continuarán estando presentes de forma efectiva después de la guerra.

6) Los vehículos habilitadores:

La infraestructura, además de su papel como un medio directo para proporcionar servicios, y dado que es un sector de base en el que dependen otros sistemas y funciones sectoriales, desempeña un papel habilitador para proporcionar a estos sectores apoyo y medios logísticos para la provisión de servicios que son extremadamente importantes. Lograr el máximo beneficio y la interconexión entre esta relación mutua será un factor clave en la recuperación y reconstrucción esperadas de los sistemas de infraestructura y para la provisión exitosa de servicios en la fase posterior al conflicto en Siria. No comprender completamente la interconexión dentro de cada parte del sistema de infraestructura, así como entre todos estos sistemas, es un riesgo posible que podría hacer que Siria sea vulnerable a un fracaso catastrófico en los sistemas de infraestructura.

Tanto la infraestructura básica como la infraestructura de servicio requieren que las partes de cada eje de servicio se conviertan en un canal para la entrega de los bienes y servicios requeridos, y luego distribuyan los productos finales a los mercados y consumidores, y los servicios sociales básicos. Los componentes del sistema de infraestructura, tanto a nivel nacional como local, pueden proporcionar asistencia temporal a otros sistemas en el período posterior al conflicto. Un fallo en uno de los sistemas de infraestructura interrumpirá por completo los servicios que dependen de este sistema o de este servicio. Las consecuencias catastróficas de la falta de electricidad en Alepo, y durante largos períodos, en los hospitales e instalaciones de salud de la ciudad, subrayaron la importancia de la infraestructura energética en Siria para muchos otros sectores que dependen de ella. Durante el período

inmediato posterior al conflicto, estas interconexiones deben tenerse en cuenta con mucho cuidado en cada paso de la fase de recuperación.

7) Los desafíos del nexo:

Las pérdidas de activos físicos y recursos han sido significativas. Por lo tanto, los esfuerzos de reconstrucción enfrentarán desafíos en algunos casos directamente relacionados con el conflicto y se pueden tratar en el período inmediato posterior al conflicto. Esto es mientras que otros desafíos están relacionados con las deficiencias que existían antes del conflicto, que deben gestionarse temporalmente, pero solo como parte de la visión de desarrollo para un futuro a largo plazo. Algunos de estos desafíos que enfrenta la rehabilitación de la infraestructura social y física en la situación post-conflicto incluyen:

- Los grandes proyectos de infraestructura requieren inversiones financieras enormes y medidas de recuperación de costos, lo que requiere imponer una pequeña tasa para el uso de los activos y servicios relacionados con estos proyectos.

- Cualquier distribución injusta de costos y ganancias de los proyectos de infraestructura, o de una manera que no cumpla con los criterios aprobados en la distribución conducirá a un estado de insatisfacción y un sentimiento de discriminación.

- La poca capacidad del gobierno a menudo resulta en una incapacidad para mantener la infraestructura pública. La presencia de un gran número de partes interesadas en relación con proyectos de infraestructura puede generar desorden y fomentar la corrupción.

- Los sistemas legales post-conflicto a menudo no pueden proporcionar protección para grandes inversiones en infraestructura para el sector privado, lo que podría desincentivar la inversión y el apoyo extranjero y podría llevar al sector público a depender de las ayudas exteriores y al riesgo de caer en la dependencia de la economía de la ayuda durante años.

- La posibilidad de instabilidad de la seguridad y el retorno de la violencia; donde los conflictos anteriores muestran nos predicen que el deterioro de la situación de seguridad es la razón principal del retraso o el fracaso de implementación de proyectos de recuperación de infraestructura en muchas situaciones posteriores a conflictos, como sucedió en Afganistán.

- La rehabilitación de la infraestructura incluye establecer las prioridades económicas necesarias con respecto a la explotación de los recursos naturales. El desafío será encontrar el equilibrio adecuado en la infraestructura que ayudará a la extracción y explotación rápidamente de los recursos naturales para proporcionar la moneda fuerte necesaria para financiar la reconstrucción o en lugar de esto, utilizar estos recursos para proporcionar servicios que tengan un mayor impacto en las áreas de desarrollo humano o el consumo.

- La ayuda a menudo está vinculada a alianzas políticas, lo que presiona al gobierno nacional para que haga concesiones específicas que podían no servir al interés público del estado a largo plazo.

- El sistema de sanciones impuesto a Siria seguirá siendo un obstáculo para la salida de la fase de emergencia después del conflicto, a menos que los resultados de las sanciones se aborden dentro de los esfuerzos de recuperación económica y reconstrucción en el período inmediatamente posterior al conflicto.

- La falta de seguridad y la falta de confianza de ciertos grupos de la sociedad en el papel de la seguridad y la policía para protegerlos y proteger su derecho a acceder y utilizar la infraestructura social y física, además de la ausencia de credibilidad en el sistema judicial, puede provocar una lucha contra los esfuerzos de recuperación y reconstrucción y lograr la recuperación económica en algunas áreas.

- Las disputas sobre cómo usar la tierra, las reclamaciones de indemnización por daños y las interrupciones en los servicios son comunes en el período de posguerra. No abordar estos problemas de manera apropiada puede amenazar la paz y la reconciliación.

- Los esfuerzos de recuperación y reconstrucción pueden tener consecuencias sociales y ambientales importantes. Será necesario comprender las consecuencias de las elecciones en la fase post-conflicto y su impacto en la determinación de la situación de Siria y su población después de la salida del conflicto (UN-Habitat, 2019; European Union, 2017; INA, 2014; ESCWA, 2012; Vignal, 2019; Harastani, Hanna, 2019; Rehema Jahn, Shannan, 2019; McGee, 2019; ESCWA, 2017a y b; 2014).

10.5.1 Nexo 5: Desarrollo y protección social y la calidad de vida.

1) La visión:

Este nexo trata lograr un desarrollo social que equilibre los derechos y responsabilidades dentro del contrato social nuevo, que tiene al ciudadano sirio en el corazón. Para ello, se construye en el principio de la seguridad humana, su bienestar, justicia e igualdad. En este contexto, el desarrollo sirve a un capital social empoderado y activo que contribuye a la construcción de una sociedad siria demográficamente equilibrada, socialmente estable y capacitada para lograr la recuperación y la reconstrucción. Además, es un desarrollo que capacita a las personas, especialmente a los más vulnerables y pobres, para que puedan satisfacer sus necesidades básicas. En ese contexto, es integral, participativo y establece una red humana que protege la cohesión social y la reconciliación nacional a largo plazo (figura 10.19).

2) La lógica:

El nexo se basa en el contrato social nuevo y en la declaración internacional de derechos humanos que garantiza la igualdad de acceso a los servicios públicos y el derecho a la protección social y al acceso a servicios de salud y educación de calidad, y además de otros aspectos relacionados con el desarrollo de derechos sociales. Es decir, como las responsabilidades de los ciudadanos activos se encuentran dentro del respeto por el estado de

derecho y la participación activa en la vida pública y política y en gobernar la sociedad, un contrato social equilibrado se logra a través de la capacidad del estado sirio para lograr los derechos de los ciudadanos, a través de intervención directa, construcción de capacidad social e institucional e inversión en capital humano de la sociedad siria (ESCWA, 2017a y b).

3) Las alternativas de política del nexo y,
4) Periodo de tiempo:

Políticas sectoriales	Políticas secundarias	Las alternativas de política del nexo.	El periodo de tiempo inmediatamente después del alto fuego
Salud	Servicio de salud	- Garantizar el acceso a servicios de salud de calidad para todos. - Mejore la vida de los sirios garantizando su acceso a servicios de salud física y psicológica de calidad, y luego elevando los indicadores de salud en Siria.	Inmediatamente y hasta el final de la fase de construcción de la paz.
	Epidemias, personas con necesidades especiales y desnutrición	- Eliminar las epidemias que resultaron del conflicto y garantizar la protección necesaria y un entorno saludable. - Reducir las tasas de pacientes y mortalidad protegiendo contra enfermedades y epidemias, y proporcionando medicamentos y alimentos para una vida sana y saludable.	Inmediatamente y de forma continua, 0 - 3 años.
	Medicinas	- Apoyar la producción de medicamentos y proporcionarlos a los ciudadanos, especialmente a los más necesitados. - Mejorar la salud de los ciudadanos a través de su acceso a un medicamento efectivo a precios razonables de acuerdo con el nivel de vida en Siria.	Inmediatamente y de forma continua, 0 - 3 años.
	Sistema de información de salud	- Monitoreo de las condiciones de salud a través de un sistema nacional de información de salud. - Asegurar la cobertura total de salud y el seguimiento de los casos de enfermedad mediante la vinculación de los ciudadanos con un sistema integral de información de salud.	0 - 3 años.
	Salud de maternidad	- Proteger a las mujeres, madres y mujeres embarazadas.	Inmediatamente y hasta el final de la fase de construcción de la paz
	Salud mental	- Tratamiento de problemas psicológicos mediante asesoramiento, tratamiento y la medicación necesaria.	Inmediatamente y hasta el final de la fase de construcción de la paz
	Personal de salud	- Proporcionar, proteger y capacitar al personal de salud necesaria para cubrir los servicios de salud.	0 - 3 años.
	Educación en salud	- Crear una cultura saludable adecuada que contribuya a crear un comportamiento saludable.	0 - 3 años.

	Estructura del sistema de salud y gobernanza	- Desarrollo del marco institucional, financiero y físico necesario para el funcionamiento del sistema de salud.	0 - 3 años.
Educación	Consenso	- Crear consenso sobre el contenido y el objetivo del proceso educativo.	Inmediatamente y hasta entrar en la fase de construcción del estado, entre 3 y 5 años.
	Importancia sectorial	- Cambiar la posición del sector educativo para convertirse en un sector estratégico.	0 - 10 años.
	Planes de estudio	- Desarrollar planes de estudio consensuales y apropiados para la actualidad que protejan la cultura y la diversidad social en Siria.	0 - 3 años.
	El sistema educativo	- Asegurar, proteger y capacitar el sistema educativo necesario para proporcionar educación para todos.	0 - 3 años
	Estructurar las instituciones educativas	- Desarrollo del marco institucional, financiero y físico necesario para que funcione el proceso educativo.	0 - 3 años
	Educación superior	- Vinculación de la educación superior con la educación básica y el mercado laboral.	0 - 5 años.
Población y desarrollo social	Ayudas sociales	- Proporcionar la asistencia social necesaria a los grupos más vulnerables para asegurar las necesidades mínimas de vida.	Intensivamente durante el primer años y hasta 5 años.
	Seguro social	- Cubriendo a todos los sirios con un sistema de seguro integral que asegurará su vida diaria y su futuro.	3 - 5 años.
	Intervenciones en el mercado laboral	- Apoyar el acceso de los ciudadanos al mercado laboral y su continuación y crecimiento dentro de este mercado para lograr una vida digna.	3 - 5 años.
	Tasa de crecimiento de la población	- Recuperar el crecimiento de la población a sus niveles normales de acuerdo con los recursos y beneficiarse de la ventana geográfica.	1 - 10 años.
	Desequilibrio geo-espacial	- Trabajar para redistribuir la población de acuerdo con la geografía del lugar y los recursos.	1 - 10 años.
	Las características cualitativas de la población.	- Mejora de la calidad de vida de la población en Siria.	0 - 3 años.
	El retorno de inmigrantes	- Fomentar el regreso de todos los desplazados y refugiados a Siria y sus lugares originales de residencia.	0 - 3 años.
	Trabajar con expatriados	- Aprovechar el potencial inherente dentro de las comunidades de expatriados sirios.	0 - 5 años.
Desarrollo de juventud	Los jóvenes y el nuevo contrato social.	- Participación de los jóvenes en la elaboración del nuevo contrato social.	0 - 10 años.
	Juventud y sociedad civil	- Activar la participación de los jóvenes mediante el establecimiento de una sociedad civil efectiva.	0 - 3 años.
	Jóvenes, inmigración y expatriación	- Fomentar el regreso de jóvenes expatriados.	0 - 3 años.
	Juventud y trabajo	- Proporcionar a los jóvenes la oportunidad de entrar en el mercado laboral y contribuir al proceso de reconstrucción.	0 - 3 años.
	Juventud y el aumento del trabajo comunitario.	- Alentar a los jóvenes a aumentar sus negocios para invertir sus energías.	0 - 3 años.

Desarrollo de la primera infancia		- El desarrollo integral de los niños desde sus primeros años de vida y el establecimiento de los marcos necesarios para poner en práctica este desarrollo (ESCWA, 2017a y b).	0 - 3 años.

5) Los actores principales:

- El gobierno central.
- Administraciones locales.
- Sociedad civil.
- El sector privado.
- Países de la región.
- Organizaciones de la sociedad civil.

6) Los vehículos habilitadores:

- Lograr las políticas sociales después del conflicto no será exclusivamente el retorno al tamaño de la infraestructura social antes del conflicto. La política educativa, por ejemplo, puede no necesitar un gran número de escuelas, sino que escuelas que sean efectivas y compatibles con el entorno local y la capacidad de los niños para llegar a ellas.

- Y en un momento en el que los recursos son limitados, los involucrados en la construcción de infraestructura segura no deben descuidar los estándares básicos en la recuperación de la infraestructura. La reparación de las escuelas y centros médicos existentes, por ejemplo, debe tener en cuenta que en cualquier momento los edificios pueden aparecer completamente sin daños, la restauración de ellos de manera superficial puede conllevar el riesgo de su colapso posteriormente. Es muy importante tener en cuenta el equilibrio entre la disponibilidad de recursos y los estándares mínimos de seguridad en esta etapa.

- Será muy difícil reemplazar las escuelas, los centros de salud y los servicios públicos que fueron destruidos desde el primer año del conflicto. Aquí viene el gran papel de los gobiernos locales en coordinación con el gobierno central y con la sociedad civil y el sector privado para encontrar alternativas temporales para garantizar la continuidad en la prestación de servicios con la mayor cobertura posible dentro de un plan integral para avanzar hacia soluciones permanentes a largo plazo.

7) Los desafíos del nexo:

Los desafíos	Las medidas necesarias
El tamaño grande de destrucción, pérdidas y la oportunidad perdida del desarrollo durante décadas.	Se alcanza una solución política pacífica lo antes posible, y se inicia el proceso de reconstrucción inmediatamente.
Falta de recursos financieros.	Priorizar los sectores que contribuyen a la producción de recursos, siempre que estos sectores no solo sean económicos sino también

	todos los sectores que contribuyan directamente a mejorar el ciclo económico, empezando por los marcos legislativos y legales necesarios y la protección social necesaria para ayudar a los sirios a contribuir al proceso de recuperación y reconstrucción posguerra (ESCWA, 2017a y b).

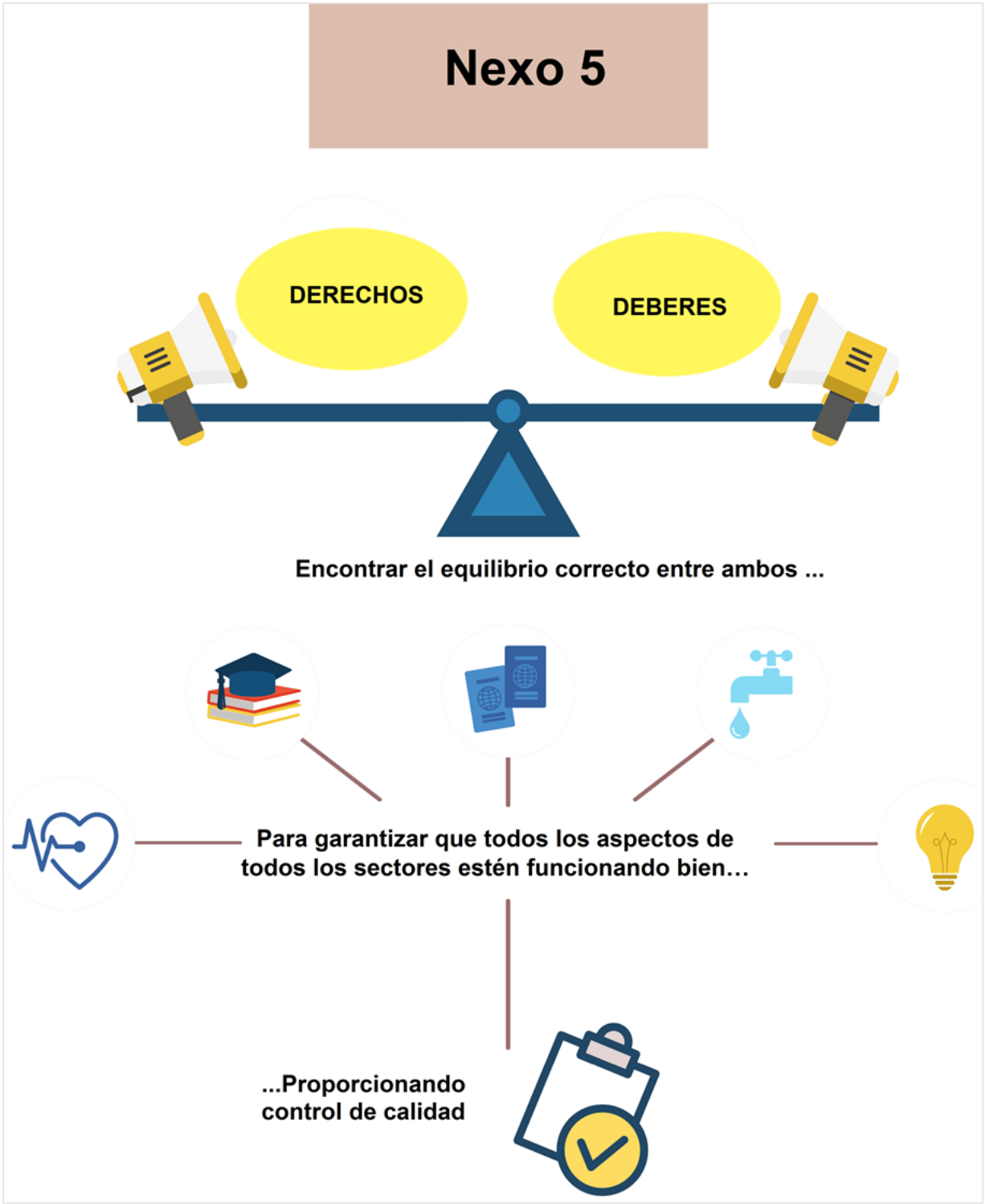


Figura 10.19. Nexo 5: Desarrollo y protección social y la calidad de vida
Fuente: Elaboración propia sobre la base de ESCWA, 2017a y b.

10.5.6 Nexo 6: Gobernanza y reforma institucional.

1) La visión:

Este nexo trata establecer un proceso para rehabilitar las instituciones públicas, junto con la descentralización administrativa, que permita que la estructura administrativa nacional en Siria sea integral, participativa, transparente, responsable, basada en resultados y logre la igualdad de género (figura 10.20).

2) La lógica:

Evidentemente, la rehabilitación y la descentralización de las instituciones públicas son elementos importantes del contrato social nuevo durante la fase de la construcción de la paz en Siria. Un servicio público y un sector público eficientes que funcionan de acuerdo con las normas de buena gobernanza son el corazón de la administración pública. En este contexto, la confianza de los ciudadanos en el gobierno aumenta cuando los servidores públicos pueden proporcionar servicios de manera eficiente, además se necesita rendir cuentas y cumplir con las normas éticas y responder a las necesidades locales. En este sentido, los funcionarios públicos son los que mejor pueden satisfacer las expectativas de la gente, cuando el servicio que proporcionan es lo más cercano posible a las necesidades de la gente. Asimismo, la reforma de la gobernanza administrativa debe ir junto con el desarrollo socioeconómico (ESCWA, 2017a y b).

3) Las alternativas de política del nexo y,
4) Periodo de tiempo:

Medidas correctivas	Las alternativas de política del nexo.	Marco de tiempo desde la fecha del acuerdo político.
Evaluación de las necesidades y revisión de capacidades gubernamentales y no gubernamentales.	- Determinar y ordenar las prioridades de los desafíos y evaluar las instituciones estatales. Así como la identificación y la evaluación de las unidades no administrativas. - Facilitar la provisión urgente de bienes y servicios y necesidades de infraestructura, y coordinar con donantes y organizaciones externas ejecutivas.	Inmediatamente hasta el final de la fase de construcción de la paz.
Revisar los arreglos gubernamentales para el sector público.	- Desarrollar un plan que describa claramente los vínculos, roles y responsabilidades entre los organismos públicos y el gobierno central, así como reformar adecuadamente sus estructuras administrativas internas. - Reformar gradualmente la administración pública, y aplicar los estándares de buena gobernanza con el objetivo de rehabilitar las instituciones estatales para la etapa de construcción del estado.	0 - 2 años.
Políticas de descentralización	- Revisar y evaluar las estructuras gubernamentales actuales y construir medidas apropiadas para lograr la descentralización administrativa y financiera. - La provisión de bienes y servicios de forma más eficiente, integral y más participativa. - Propiedad local para proceso de recuperación durante la fase de construcción de la paz.	0 - 2 años.

Un comité nacional para ejecutar el marco de reforma	- Los órganos de supervisión consisten en tres instituciones de supervisión: derechos, reforma y supervisión.	Inmediatamente hasta el final de la fase de construcción de la paz.
Inclusión de los ciudadanos, la sociedad civil y los movimientos sociales.	- Facilitar el desarrollo de la sociedad civil y la ciudadanía en la administración pública a través de la educación cívica, el desarrollo de capacidades y la concientización. - Restaurar la confianza del ciudadano en la administración pública.	0 - 2 años.

5) Los actores principales:

- Organismos de administración pública: Ministerios, direcciones, instituciones, agencias y empresas estatales.
- Organizaciones de la sociedad civil.
- El sector privado sirio.
- Gobiernos regionales e internacionales.
- Instituciones internacionales de desarrollo.
- El sector privado regional e internacional.
- Organizaciones internacionales no gubernamentales (ONG).

6) Los vehículos habilitadores:

a) **Áreas de trabajo:** Los organismos públicos pueden enfocarse efectivamente en lograr una buena gobernanza a través de las siguientes áreas de trabajo: La estrategia: como la planificación estratégica y planificación ejecutiva. Cultura: tiene que ver con liderazgo e credibilidad. Relaciones: su relación con la comunicación. Rendimiento: relacionado con la efectividad y la eficiencia. Cumplimiento de las leyes y la rendición de cuentas: esto incluye el compromiso con la constitución y otros.

b) **Principios de buena gobernanza del sector público:** Hay nueve principios de gobernanza y gestión que se incluyen en la guía de la buena gobernanza del sector público, ayudando en el proceso de proponer cambios en los sistemas y estructuras. Estos principios pueden ser desarrollados en políticas reales y legislaciones y procesos necesarios para traducirlos en realidad.

c) **El Marco Nacional Sirio de Información General:** El Marco Nacional de Información Pública contiene tres elementos:
- La Iniciativa de datos abiertos del gobierno.
- Marco general para la gestión de datos.
- La Iniciativa de acceso a la Información.

d) **Sistema de contratación pública:** Sus objetivos: credibilidad, efectividad, justicia y objetivos gubernamentales y comunitarias.

7) Los desafíos del nexo:

Los desafíos	Las medidas necesarias

Nuevas formas de exclusión (género, social, ética o religiosa) como resultado del control de algunas de las fuerzas militares sobre el terreno.	El gobierno central debe coordinar con los donantes la ayuda y los fondos con los objetivos principales de integración, incluido el retorno de los refugiados y la provisión de servicios y bienes.
El colapso de las instituciones estatales y la incapacidad de cumplir con las necesidades básicas urgentes de la población.	Coordinación directa con instituciones y gobiernos regionales e internacionales para cumplir con las necesidades de financiamiento, implementación y provisión de servicios y bienes (ESCWA, 2017a y b).

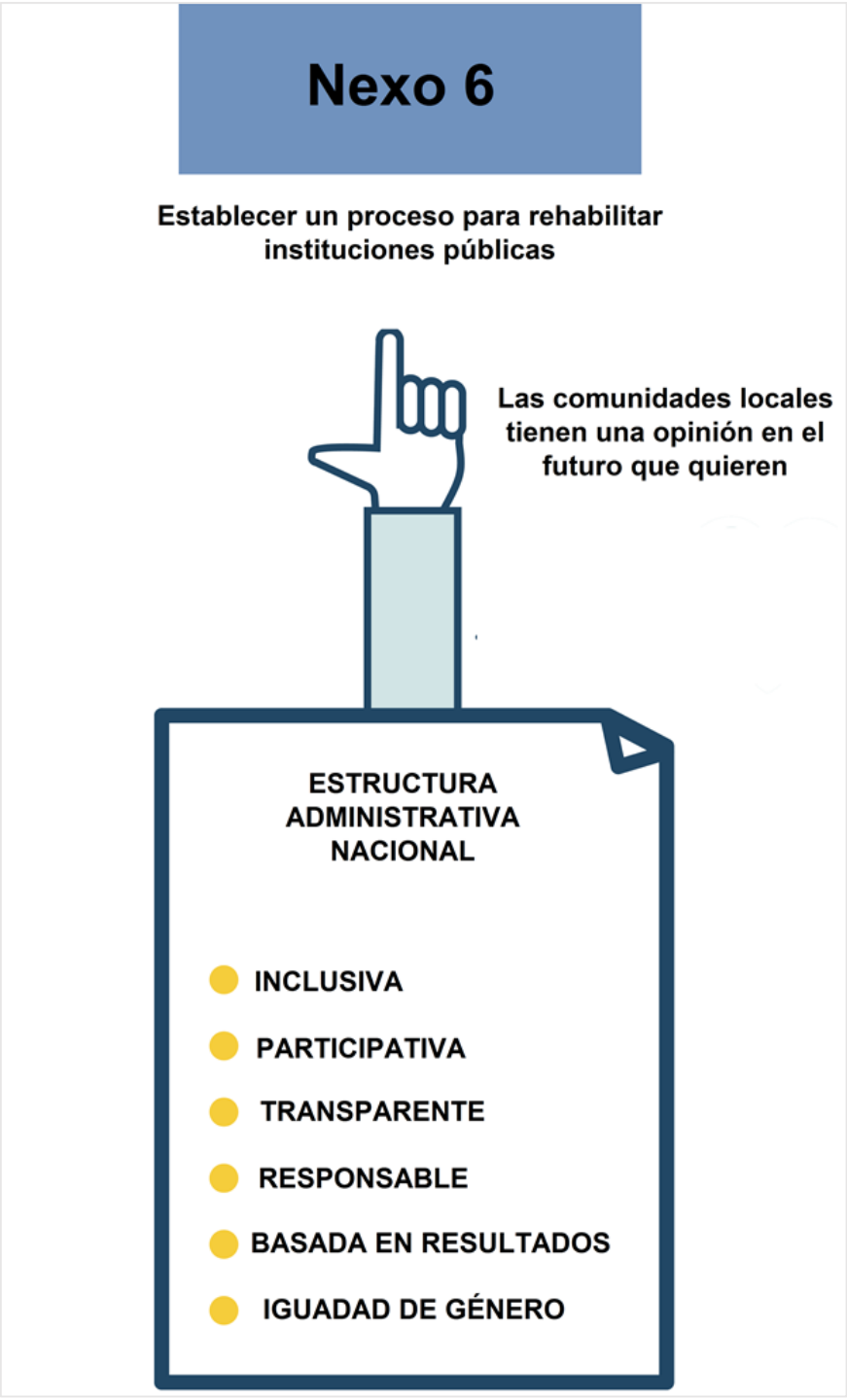


Figura 10.20. Nexo 6: Gobernanza y reforma institucional
Fuente: Elaboración propia sobre la base de ESCWA, 2017a y b.

10.5.7 Nexo 7: Políticas de desarrollo comprensivo.

1) **La visión:**

Lograr una economía nacional que apoye el desarrollo integral por lograr un crecimiento y tasas de empleo altas y sostenibles, y asegurar un ingreso decente, ayudar a aliviar la pobreza y reducir el desempleo en el país. Esto podría lograrse por aumentando la productividad y aumentando la participación de los ciudadanos en la planificación del proceso de desarrollo para lograr la justicia social a través de la participación de todos los sirios, dentro de un marco de desarrollo regional y local equilibrado. Asimismo, esta economía siria se basa en la producción diversificada habilitada por la tecnología, que invierte en recursos nacionales renovables y asegura la sostenibilidad del medio ambiente (figura 10.21).

2) **La lógica:**

Efectivamente, un enfoque de desarrollo integral podría formar un marco para una economía política que mejore las posibilidades de paz y apoye la recuperación económica en Siria. En este sentido, el objetivo es abordar las raíces sociales y económicas y los impactos del conflicto para volver a poner a la economía en el camino del desarrollo y reconstruir el país a largo plazo (ESCWA, 2017a y b).

3) **Las alternativas de política del nexo y,**
4) **Periodo de tiempo:**

- **Políticas macroeconómicas:** Las políticas macroeconómicas tienen como objetivo crear un entorno macroeconómico estable que permita el uso eficiente de los recursos para lograr una tasa de crecimiento económico y empleo alta y sostenible que contribuya a la reducción de la pobreza y el desempleo con la participación de todos los sectores económicos y sociales.

  a) **Políticas financieras:** Las políticas financieras a largo plazo tratan promover el desarrollo integral y preservar la economía en general, a través de una política fiscal justa y una política efectiva de gasto público que se centre en el desarrollo integral dentro de una visión a medio plazo. En cuanto a corto plazo, políticas financieras tratarán elevar el nivel de efectividad del sistema tributario existente, redirigir los bienes y servicios públicos básicos, estimular la recuperación económica, restaurar la infraestructura básica y apoyar a los grupos más afectados.

  b) **Políticas monetarias:** Las políticas monetarias a largo plazo tratan promover el uso de herramientas indirectas en el control de la oferta monetaria y el crédito. Sin embargo, dada la necesidad de expansión monetaria a corto plazo en la etapa de construcción de la paz para proporcionar bienes y servicios básicos y elevar la tasa de empleo en actividades relacionadas.

  c) **Políticas de comercio exterior:** Las políticas a largo plazo tienen como objetivo diversificar y expandir las exportaciones sirias no petroleras. A corto plazo, las políticas están relacionadas con la revisión de los aranceles de aduanas sobre los bienes

importados de una manera que asegure la provisión de productos básicos y materiales de reconstrucción que no están disponibles localmente, teniendo en cuenta la protección del producto local.

d) Políticas de inversión: Las políticas a largo plazo implica crear un clima de inversión atractivo que proporcione un entorno legislativo y una infraestructura administrativa eficiente para el sector empresarial a todos los niveles. La política de inversión otorga especial importancia a alentar a las empresas pequeñas y medianas debido a su importancia en la generación de ingresos y oportunidades de empleo. A corto plazo, se ocupa de la rehabilitación de áreas industriales y artesanales y de facilitar los procedimientos administrativos para el registro, la concesión de licencias y la financiación de instalaciones industriales.

e) Política de justicia en la distribución de empleo: La política de justicia en la distribución de empleo a largo plazo trata construir un mercado flexible que facilite la compatibilidad de la oferta con la demanda y estimule el desarrollo de las habilidades a través de la legislación legal y regulatoria adecuada. Se acompaña de redes de protección social para apoyar a los grupos sociales vulnerables. A corto plazo, se ocupa de los programas de empleo rápido (obras públicas) requeridos por las operaciones de reconstrucción de infraestructura básica, recuperación de instalaciones y unidades de vivienda destruidas parcialmente, proporcionando bienes y servicios básicos, programas para rehabilitación de trabajadores e igualdad de género. A corto plazo, trabaja en cooperación con la sociedad civil para proporcionar apoyo a las personas con necesidades urgentes y familias pobres, e integrarlas en el mercado laboral o facilitar su acceso al apoyo necesario para establecer proyectos pequeños para proporcionar fuentes sostenibles de ingresos.

f) Desarrollo regional equilibrado: El desarrollo regional equilibrado a largo plazo tiene como objetivo mejorar la participación de las regiones y gobernaciones sirias en el proceso de desarrollo integral mediante la creación de cadenas de producción y distribución e infraestructura integrada dentro de la misma gobernación y entre las gobernaciones para garantizar la igualdad de oportunidades y restablecer la cohesión entre partes del país. A corto plazo, se enfoca en alentar y fomentar iniciativas locales para apoyar la restauración de la recuperación económica y asegurar mecanismos apropiados para la participación local en la gestión y la toma de decisiones. También, adopta programas directos que hacen que el desarrollo rural y el alivio de la pobreza sean la base prioritaria para apoyar a las áreas más afectadas y proporcionarles servicios básicos y productos urgentes.

g) Políticas para desarrollo rural: Las políticas para desarrollo rural a corto y largo plazo tratan integrar la economía rural en el proceso general de desarrollo por proporcionar servicios básicos a las zonas rurales y facilitar la financiación, el desarrollo y el aumento de productos rurales agrícolas, industriales y turísticos para crear empleos y generar ingresos y reducir la pobreza, con atención especial a empoderar a las mujeres para participar efectivamente en estas actividades.

- **Políticas sectoriales:** Las políticas sectoriales necesarias para reiniciar la rueda de la producción y los servicios locales de una manera que les permita generar oportunidades de empleo, aumentar la productividad y reducir la factura de importación.

a) Políticas agrícolas: Las políticas agrícolas a largo plazo tiene como objetivo lograr el desarrollo agrícola y la seguridad alimentaria aumentando la eficiencia de la producción agrícola y animal, desarrollando industrias agrícolas y pesqueras, y estableciendo proyectos agrícolas pequeños y medianos para generar ingresos y empleo. En cuanto a corto plazo, la política agrícola trabaja para apoyar la reforma de las tierras agrícolas que fueron dañadas por la guerra, así como para apoyar los proyectos de ganadería y alentar la producción de productos alimenticios para lograr la autosuficiencia y la seguridad alimentaria.

b) Políticas industriales: Las políticas industriales a largo plazo se centran en el desarrollo del sector de industrias manufactureras y aumentar su contribución en el PIB mediante el aumento del valor agregado logrado a través del desarrollo de la productividad y la competitividad. Además, dichas políticas apoyan a las industrias pequeñas y medianas dentro de la estrategia general de desarrollo a través del desarrollo de la infraestructura del sector industrial. A corto plazo, la política apunta a reiniciar la base de producción local que se libró del daño del conflicto y ayudar a restaurar las empresas parcialmente dañadas para generar oportunidades de empleo e ingresos y priorizar sus productos como fundamentos para el proceso de restauración de la recuperación económica y la reconstrucción.

c) Políticas de comercio interno: Las políticas de comercio interno a largo plazo tiene como objetivo desarrollar instituciones de mercado para garantizar la competencia, prevenir el monopolio y garantizar los derechos del consumidor. Fomentar la participación del sector privado y cooperativo y promover la prosperidad de las empresas pequeñas y medianas. A corto plazo, trabaja para proporcionar productos básicos y garantizar que lleguen a todos los centros de población, especialmente a los más afectados por el conflicto, y controlar sus precios.

5) Los actores principales:

Los actores principales	El papel que desempañan en el proceso de reconstrucción
El gobierno	- Gestionar un proceso participativo para desarrollar un plan estratégico nacional para la recuperación económica, la transformación y el crecimiento. - Desarrollar e implementar un plan estratégico para desarrollar la capacidad institucional a nivel nacional y local, de acuerdo con las prioridades provisionales y de desarrollo. - Gestión macroeconómica. - Coordinación de la ayuda exterior.
Organizaciones del sector privado	- Jugar el papel del canal activo en el diálogo entre inversores y consumidores, por un lado, y agencias gubernamentales en la preparación e implementación de planes estratégicos nacionales y locales para la recuperación económica, la transformación y el crecimiento. - Coordinación y organización de iniciativas locales y nacionales para el sector privado para ayudar a ejecutar estos planes.
Administraciones locales a varios niveles.	- Desarrollar planes estratégicos para promover la recuperación económica a nivel local y contribuir a coordinar estos planes a nivel nacional. - Promover y coordinar iniciativas locales para ayudar a ejecutar los planes estratégicos locales.

	- Determinar las prioridades para la construcción de las capacidades institucionales e individuales a nivel local.
Organizaciones de la sociedad civil	- Monitoreo de los resultados de los planes nacionales en comparación con sus objetivos principales. - Contribuyendo a la implementación de algunas iniciativas y proyectos que requieren llegar a un amplio segmento de personas. - Contribuir a aumentar la conciencia entre los ciudadanos sobre las mejores prácticas en diversas áreas de recuperación.
Donantes	- Proporcionar asistencia técnica y financiera para apoyar el proceso de preparación, implementación y seguimiento de los planes nacionales y locales para la recuperación económica, la transformación y el crecimiento. - Desempeñar un papel constructivo y coordinar la ayuda exterior de acuerdo con las prioridades nacionales.
Las autoridades interesadas por el trabajo de emergencia.	- Adaptar los planes de emergencia con los planes locales de recuperación económica para cerrar la brecha de ingresos o medios de vida de las personas afectadas por el conflicto entre el período de preparación e implementación de iniciativas aprobadas localmente y el período del surgimiento de sus resultados en los niveles de generación de empleo e ingresos.
Medios de comunicación (instituciones, prensa, etc.).	- Contribuyendo a aumentar la conciencia sobre las prioridades de la recuperación económica, así como a fortalecer la supervisión del rendimiento, la rendición de cuentas utilizando diversos medios de comunicación e información moderna (ESCWA, 2017a y b).

6) Los vehículos habilitadores:

a) Género: La igualdad de oportunidades, independientemente del género y el empoderamiento de las mujeres, deben ser una prioridad en la fase de consolidación de la paz y la recuperación para definir la contribución que los hombres y las mujeres pueden hacer en la vida económica, social y política.

b) Construcción de legitimidad, gobernanza e instituciones: La construcción de la legitimidad, el fortalecimiento de la gobernanza y la construcción de las capacidades institucionales para la gestión de recursos, el desarrollo y la implementación de políticas son los primeros desafíos que enfrenta el proceso de consolidación de la paz y la restauración de la recuperación económica después de llegar a un acuerdo político en Siria.

c) Macroeconomía: Las políticas macroeconómicas trabajan para compatibilizar entre las variables económicas para restaurar la recuperación económica, teniendo en cuenta las muchas compensaciones que deben realizarse, especialmente en la etapa de la construcción de la paz.

d) Infraestructura: La recuperación y la reconstrucción de la infraestructura básica es de doble importancia para restaurar una recuperación económica después de un conflicto. Por un lado, el conflicto ha causado grandes daños a la infraestructura, las instalaciones y la vivienda, y todo esto afectará en el tiempo necesario para restaurar la recuperación económica en Siria. Por otro lado, el proceso de restauración de los sectores básicos de la infraestructura en sí constituye un impulsor importante para la actividad económica y el empleo.

e) Sostenibilidad ambiental: El conflicto armado ha causado graves daños al medio ambiente, lo que representa una amenaza para la seguridad alimentaria y el desarrollo sostenible. En consecuencia, las operaciones de emergencia ambiental son una de las prioridades del período de construcción de la paz. Un entorno sostenible es una condición importante para la recuperación económica.

f) Cooperación internacional: La buena gestión de la ayuda lo convierte en un componente eficaz para lograr la recuperación económica y la sostenibilidad post-conflicto.

7) Los desafíos del nexo:

Los desafíos	Las medidas necesarias
La inseguridad y la economía de la guerra se extienden de manera desigual entre las regiones.	Fortalecer la legitimidad y el estado de derecho.
Daño significativo al capital físico, especialmente la infraestructura y la productividad.	Hacer que la reconstrucción y la recuperación de infraestructura y la productividad sean una prioridad de la recuperación económica.
El desempleo y la continuidad de las sanciones económicas.	Creación de empleo, construcción de nuevas relaciones comerciales.
Mala coordinación entre donantes y entre donantes y el gobierno nacional.	Coordinación de la ayuda exterior, dirigida por un organismo establecido como el Ministerio de Finanzas y la Autoridad de Planificación y Cooperación Internacional (ESCWA, 2017a y b).

Figura 10.21. Nexo 7: Políticas de desarrollo comprensivo
Fuente: Elaboración propia sobre la base de ESCWA, 2017a y b.

10.5.8 Nexo 8: Desarrollo tecnológico y gestión de recursos naturales y recursos ambientales.

1) **La visión:**

El nexo se basa en el desarrollo social y económico mediante la promoción de tecnología de labor-intensivo y un cambio de los sectores económicos de baja tecnología a los tecnológicos intensivos, de los sectores de bajo a alto valor añadido, y alta productividad, lo que resulta en una economía nacional basada en el conocimiento y la innovación tecnológica. Además, gestionar y proteger los recursos naturales de manera sostenible, y guiar los cambios tecnológicos e institucionales para garantizar la sostenibilidad para las generaciones por venir en Siria (figura 10.22).

2) **La lógica:**

La innovación tecnológica, social y económica está en el centro de cualquier proceso socioeconómico. Además, la innovación y la tecnología podrían ser los medios para lanzar iniciativas económicas y responder a los desafíos actuales que requieren cambios en los patrones de producción y consumo en el país. En este sentido, la innovación está vinculada al avance del conocimiento para crear una sociedad y una economía del conocimiento, lo que podría contribuir a encontrar soluciones innovadoras para los problemas complejos posteriores a la guerra.

3) **Las alternativas de política del nexo y,**
4) **Periodo de tiempo:**

a) Proporcionar el apoyo necesario a los innovadores.

b) Desarrollo de la innovación a través de la educación y la formación.

c) Fomentar industrias competitivas e innovadoras.

d) Construcción de estructuras y sitios innovadores.

e) Proteger los recursos naturales y ambientales y preservar la naturaleza.

f) Políticas de desarrollo sostenible:

1. Desarrollar una economía que garantice la reconstrucción y recuperación económica junto con la preservación del medio ambiente.
2. Desarrollar la producción agrícola y trabajar para lograr la seguridad alimentaria, mientras se reducen los efectos de la agricultura en el medio ambiente y los recursos naturales.
3. Lograr el transporte y el turismo sostenibles.
4. Lograr el desarrollo y la planificación urbano sostenible:

- Reducir la proporción de pobreza urbana proporcionando tierra para personas de bajos ingresos, generando oportunidades de empleo y ampliando el suministro de servicios e infraestructuras.
- Reasentamiento de los refugiados de sus centros de vivienda temporal a viviendas permanentes que proporcionan los servicios necesarios y cercanos de sus lugares de trabajo.
- Dirigir el crecimiento urbano a nuevas áreas, mientras se proporcionan instalaciones y servicios necesarios.
- La distribución equitativa de los servicios urbanos en todas las áreas residenciales, especialmente entre ciudades y pueblos.
- Establecer planes y ejes de desarrollo urbano dependiendo de los planes de las áreas de desarrollo urbano que contribuyen a preservar el medio ambiente.

- Actualizar y desarrollar mecanismos de trabajo y crear una base de datos para identificar los potenciales y las oportunidades de trabajo en cada región, lo que conduce al uso óptimo de los recursos.
- La distribución equitativa de los servicios de vivienda y servicios públicos en todas las regiones.
- Desarrollar planes para proteger edificios del patrimonio cultural y preparar planes para recuperar y reconstruir las áreas que han sido destruidas de manera sostenible.

5) Los actores principales:

Los actores principales	El papel que desempeñan en el proceso de reconstrucción
Agencias gubernamentales	Negocian y firman acuerdos internacionales con organizaciones internacionales interesados por preservar el medio ambiente. Crear un entorno competitivo que ayude a prosperar el sistema de innovación.
El sector privado	Adoptando la innovación como herramienta para el desarrollo y la mejora de la producción. Contribuir a la implementación de iniciativas y proyectos, desarrollo técnico y preservación ambiental.
Donantes	Proporcionar subvenciones y experiencia, y participar en financiamiento de iniciativas y proyectos.
Administración local (municipios)	Contribuir a la aplicación de la legislación ambiental y llevar a cabo operaciones de monitoreo y concientización ambiental. Fomentar la innovación.
ONG y organizaciones de la sociedad civil	Fomentar una cultura de innovación, protección del medio ambiente y sostenibilidad.
Medios de comunicación (instituciones, prensa, etc.).	Contribuyendo a aumentar la conciencia sobre la importancia de preservar el medio ambiente y consolidar una cultura de innovación y sostenibilidad dentro de la comunidad.

6) Los vehículos habilitadores:

a) Marco legal: Las dos etapas de (recuperación y desarrollo) requieren la disponibilidad de un marco legal que fomente una asociación flexible entre los sectores público y privado para permitir la aplicación de modelos de negocio innovadores, que sean adecuados para proyectos e iniciativas del desarrollo tecnológico y gestión de recursos naturales y recursos ambientales.

b) Marco financiero: Quizás una de las herramientas más importantes que permite el uso completo de proyectos e iniciativas del desarrollo tecnológico y gestión de recursos naturales y recursos ambientales es la disponibilidad de financiamiento.

c) Estudios, iniciativas y proyectos: Se deben lanzar una serie de iniciativas y proyectos en diversos sectores que contribuyan al logro de los objetivos de la fase de recuperación y luego, la transición a la etapa de estabilidad y desarrollo económico (ESCWA, 2017a y b).

7) Los desafíos del nexo:

Los desafíos	Las medidas necesarias

El más importante de ellos es la ausencia de recuperación de las infraestructuras del sector de desarrollo tecnológico y gestión de recursos naturales y recursos ambientales.	Coordinación con las autoridades para poner estos proyectos dentro de las prioridades.
La migración del personal capacitado y el capital, y la falta de financiación necesaria para proyectos de recuperación temprana en el campo del desarrollo tecnológico y gestión de recursos naturales y recursos ambientales.	Trabajar para atraer expertos y personal, y proporcionar el clima necesario para la inversión, y la búsqueda de alternativas innovadoras para la financiación (ESCWA, 2017a y b).

Figura 10.22. Nexo 8: Desarrollo tecnológico y gestión de recursos naturales y recursos ambientales
Fuente: Elaboración propia sobre la base de ESCWA, 2017a y b.

10.5.9 Nexo 9: Tecnologías de Información y Telecomunicaciones.

1) La visión:

El uso óptimo de las herramientas de telecomunicaciones y tecnología de información en todos los sectores relevantes para apoyar el trabajo de socorro y la prestación de servicios

necesarios a personas e instituciones durante las fases posteriores al conflicto en Siria y, asimismo, para lograr el crecimiento y la estabilidad económica y desarrollo sostenible (figura 10.23).

2) La lógica:

El sector de tecnología de información (TI) y telecomunicaciones desempeña un papel vital durante las dos fases de la construcción de la paz y el estado en Siria, mediante la preparación de herramientas eficientes para garantizar que se proporcionen los servicios básicos a todas las personas, especialmente en áreas altamente afectadas por la guerra. Así, las plataformas digitales complementarían las plataformas tradicionales para dialogar para alentar la participación activa del público. El sector también ofrece oportunidades de empleo (ESCWA, 2017a y b).

3) Las alternativas de política del nexo y,
4) Periodo de tiempo:

Eje principal	Eje secundario	Las alternativas de política	Periodo de tiempo
Socorro y emergencia	Trabajo de socorro y emergencia.	Fortalecer herramientas y medios de TI y telecomunicaciones para operaciones de socorro en las zonas más afectadas por la guerra en el país.	0 - 1 año
Desarrollo	Infraestructura de TI y telecomunicaciones	Reconstruir y recuperar el trabajo de la infraestructura TI y telecomunicaciones, como línea fija, móvil y acceso a internet, especialmente en las áreas afectadas por la guerra.	0 - 1 año
	Infraestructura alternativa	Reconstruir y recuperar la infraestructura alternativa necesaria para operar las aplicaciones de TI y telecomunicaciones, como el ahorro de energía en las áreas afectadas.	0 - 1 año
	El entorno habilitador para TI y telecomunicaciones	Preparar el entorno habilitador adecuado para lanzar e invertir en aplicaciones TI y telecomunicaciones en el campo del desarrollo sostenible. Incluyendo la actualización de la legislación pertinente.	0 - 3 años
	Educación y formación	Promover la utilización de TI y telecomunicaciones en la educación y la formación.	0 - 1 año
	Desarrollo económico.	Alentar a las empresas nuevas, las PYME del sector de las TI y telecomunicaciones a contribuir a la etapa de recuperación temprana y acelerar la transición a la fase de desarrollo económico. Esto permite nuevas oportunidades de trabajo y oportunidades para que los emprendedores regresen voluntariamente y establezcan empresas.	0 - 3 años
	Financiamiento y cooperación internacional.	Coordinación con los donantes para financiar los y programas y proyectos para el avance del sector de TI y telecomunicaciones.	0 - 1 año
Gobernanza	Modernizar las estructuras	Preparar los planes necesarios para modernizar y completar las estructuras institucionales existentes y proporcionarles las tecnologías apropiadas para mejorar su eficiencia y rendimiento.	0 - 3 años

	institucionales		
	Monitoreo y evaluación.	Utilizar las TI y telecomunicaciones para monitorear y seguir la implementación de los planes nacionales.	0 - 3 años
	Gobernanza y participación	Participación efectiva en el lanzamiento del diálogo público con el objetivo de lograr la reconciliación y permitir que las personas participen en el proceso de toma de decisiones.	0 - 1 año
		Promover el uso de tecnología moderna y fácil de usar en las operaciones de votación y referéndum.	0 - 3 años
	Concientización	Aprovechar las herramientas y TI y telecomunicaciones para aumentar la conciencia e informar a los ciudadanos sobre las medidas necesarias (como casos de peligro). Realizar campañas de concientización enfocadas para rechazar la violencia, el extremismo y las prácticas que se establecieron durante los años de guerra (ESCWA, 2017a y b)	0 - 3 años

5) Los actores principales:

Los actores principales	El papel que desempeñan en el proceso de reconstrucción
Agencias gubernamentales	Renovación y ampliación de las infraestructuras, medios y herramientas de información y telecomunicación.
Organizaciones del sector privado.	Contribuir a la implementación de iniciativas y proyectos basados en TI y telecomunicaciones. Y proporcionando nuevas oportunidades de trabajo para el personal local.
Administraciones locales a varios niveles.	Proporcionar información y realizar campañas de concientización.
Organizaciones de la sociedad civil.	Supervisar y gestionar campañas de concientización entre los ciudadanos, y contribuir a la implementación de algunas iniciativas y proyectos.
Donantes	Proporcionar asistencia técnica y material para que este sector pueda desempeñar el papel requerido y participar en iniciativas y proyectos de financiación en diversas entidades.
Las autoridades interesadas por el trabajo de emergencia.	Adaptar los planes de emergencia con los planes locales de recuperación económica para cerrar la brecha de ingresos o medios de vida de las personas afectadas por el conflicto entre el período de preparación e implementación de iniciativas aprobadas localmente y el período del surgimiento de sus resultados en los niveles de generación de empleo e ingresos.
Medios de comunicación (instituciones, prensa, etc.).	Contribuyendo a aumentar la conciencia sobre la importancia de utilizar TI y telecomunicaciones para obtener servicios (ESCWA, 2017a y b).

6) Los vehículos habilitadores:

a) Marco legal: Las dos etapas de (recuperación y desarrollo) requieren la disponibilidad de un marco legal que fomente una asociación flexible entre los sectores público y privado para permitir la aplicación de modelos de negocio innovadores, que sean adecuados para proyectos e iniciativas de TI y telecomunicaciones.

b) Marco financiero: Quizás una de las herramientas más importantes que permite el uso completo de proyectos e iniciativas de TI y telecomunicaciones es la disponibilidad de financiamiento.

c) Estudios, iniciativas y proyectos: Se deben lanzar una serie de iniciativas y proyectos en diversos sectores que contribuyan al logro de los objetivos de la fase de recuperación y luego, la transición a la etapa de estabilidad y desarrollo económico (ESCWA, 2017a y b).

7) Los desafíos del nexo:

Los desafíos	Las medidas necesarias
El más importante de ellos es la ausencia de recuperación de las infraestructuras del sector de TI y telecomunicaciones.	Coordinación con las autoridades para poner estos proyectos dentro de las prioridades.
La migración del personal capacitado y el capital, y la falta de financiación necesaria para proyectos de recuperación temprana en el campo de TI y telecomunicaciones.	Trabajar para atraer expertos y personal, y proporcionar el clima necesario para la inversión, y la búsqueda de alternativas innovadoras para la financiación (ESCWA, 2017a y b).

Figura 10.23. Nexo 9: Tecnologías de Información y Telecomunicaciones
Fuente: Elaboración propia sobre la base de ESCWA, 2017a y b.

10.6 Los actores principales involucrados en el proceso de la recuperación y la reconstrucción en Siria.

El conflicto sirio o será determinado en gran medida por un acuerdo de paz, o será trabajado por actores múltiples en el terreno. En todos los casos, sin embargo, es importante crear un proceso de planificación estratégica que establece prioridades y una división adecuada de trabajo entre los muchos actores locales e internacionales involucrados en el proceso de la reconstrucción en Siria. Generalmente, los actores indígenas deben tener la responsabilidad primordial y deben desempeñar un papel central durante dicho proceso, puesto que, en realidad es su propio futuro que cuelga en el equilibrio. En la medida en que se requieren actores internacionales para llenar los vacíos claves durante ciertas etapas del proceso de reconstrucción, construir la capacidad de los actores locales y las instituciones luego facilitará los traspasos a ellos, es fundamental para el éxito de la reconstrucción a largo plazo (CSIS, AUSA, 2002).

Los actores principales incluyen:

1) La comunidad siria: Efectivamente, la comunidad objetivo para cualquier programa de reconstrucción de viviendas constituye un actor clave, con un papel crucial para jugar. Los miembros de la comunidad son diversos, y los métodos para incluirlos tendrán que adaptarse adecuadamente al contexto sirio. Hay que tener cuidado para involucrar los grupos más vulnerables, como las mujeres, los pobres y los discapacitados. También será importante identificar dónde se encuentra el liderazgo comunitario (social, étnico, tribal y religioso): encontrar formas de involucrar a fuentes legítimas de la autoridad local en cualquier programa de reconstrucción en el país es fundamental, dado que la exclusión se arriesga a una reacción hostil. Además, puede que sea necesario organizar estos líderes de la comunidad en algún tipo de comité (Barakat, 2003; Naraghi Anderlini, El-Bushra, 2004).

Las categorías objetivo integradas en el proceso de reconstrucción en Siria: Uno de los grandes problemas en la fase del retorno, la reubicación y la reconstrucción es la inmigración, los cambios demográficos, y esto requiere identificar las comunidades objetivo en el proceso de reconstrucción en Siria que se pueden clasificar en 4 categorías:

a. Categoría emigró durante el conflicto y volverá después de que finalice de manera individual, o en grupos, su objetivo es reconstruir su vivienda original, y forman el potencial de la comunidad para participar en la reconstrucción.

b. Categoría emigró durante la guerra y no volverá después de que finalice y prefiere quedarse en el sitios donde se ha establecido, o sea en la UE o en los países vecinos a Siria, por varias razones, la pregunta aquí ¿qué pasaré en sus propiedades y cómo tratará este tema?.

c. Categoría nueva ha venido a Siria por varias razones, sobre todo el trabajo, y esto afectará en su participación y sus esperanzas respecto al proceso de reconstrucción.

d. Categoría de mano de obra profesional existente dentro de las 3 categorías anteriores y su rehabilitación conducirá a integrarla adecuadamente en el proceso de reconstrucción, además ayudará a disminuir las tasas del desempleo que han extendido durante la guerra.

2) Las autoridades locales: Las autoridades locales son representadas por los gobiernos distritos y municipios. Son los responsables para proporcionar la vivienda, la gestión de los servicios públicos y la regulación del uso del suelo y procedimientos de planificación. También son el repositorio de información estadística sobre la población local y la documentación acreditada de la propiedad de la tierra y las viviendas. Sin embargo, esto no puede ser sencillo en la situación post-conflicto, donde la autoridad local puede no existir en algunas áreas en el país.

3) El gobierno nacional: La reconstrucción de las viviendas dañadas debe ser emprendida en coordinación con la autoridad nacional. Aunque el gobierno sirio puede no estar en posición para entregar viviendas, aún debería retener la responsabilidad global para establecer políticas y estrategias de vivienda a corto y largo plazo (Barakat, 2003).

Respecto a la gestión del proceso de reconstrucción en Siria el Comité de Reconstrucción se estableció por la decisión del Primer Ministro Núm. 13387/m el 23/09/2012, encabezado por el Viceprimer Ministro de Asuntos de Servicios, y luego el Primer Ministro emitió una

decisión núm. 51 el 31/12/2014 para establecer un Comité de Reconstrucción encabezado por el Viceprimer Ministro de Asuntos de Servicios - Ministro de Administración Local, entre las tareas del Comité de Reconstrucción están la evaluación de daños y la aprobación del pago de indemnización por daños (Mola, 2015), con la flexibilidad y los poderes para gestionar las fases de reconstrucción, ya que todos los ministerios e instituciones del Estado son socios en la reconstrucción, cada uno según su responsabilidad según la visión establecida para la recuperación y la reconstrucción. Por lo tanto, es mejor, en término de eficacia, que el Consejo de Ministros gestione el proceso de reconstrucción y hacer un seguimiento de la implementación y la coordinación efectiva entre los diversos organismos interesados en la reconstrucción y llevar a cabo las tareas del monitoreo y la evaluación continuos de los proyectos planificados e implementados, además de la preparación de informes periódicos y proponer el desarrollo de leyes nuevas de acuerdo con los requisitos del proceso de reconstrucción. Por su parte, la Comisión de Planificación y Cooperación Internacional asume la tarea de planificar en diversos sectores de acuerdo con la visión nacional para la reconstrucción en sus etapas, a corto, medio y largo plazo. Los ministerios como brazos ejecutivos desarrollan programas, diseñan e implementan los proyectos de acuerdo con los planes nacionales preparados por la Comisión de Planificación y Cooperación Internacional (INA, 2014).

Finalmente, es importante que las agencias que contemplan un programa de reconstrucción de viviendas miren cercanamente en el cuadro nacional. Asegúrese de que hay un apoyo para el proyecto anticipado, tanto a nivel local como nacional. En los lugares donde la reconstrucción podría ser controversial, se necesitará un esfuerzo mayor para aclarar las cuestiones antes del comienzo del programa.

4) El sector privado: Evidentemente, el sector privado en Siria puede hacer una contribución importante a los programa de reconstrucción de viviendas, porque posee habilidades y recursos que complementan los servicios públicos, reducen la necesidad de importar y ayudan a estimular la economía local. Por tanto, será importante identificar asociados del sector privado. Sin embargo, puede ser inapropiado para la reconstrucción de viviendas en Siria convertirse en un emprendimiento totalmente comercial, puesto que esto podría resultar en que el acceso a la vivienda será basado únicamente en poder de compra. Por lo tanto, es necesario poner en marcha políticas que garanticen que una vivienda adecuada se proporcione a las personas necesitadas.

5) Los actores externos: Generalmente, la asistencia externa viene en dos formas, financiera y técnica. Las ofertas de ayuda raramente se hacen sin condiciones, y estas pueden reducir la eficacia de los programas de reconstrucción. Los donantes típicos incluyen bancos internacionales y regionales de desarrollo, los donantes bilaterales (Agencia canadiense para el Desarrollo Internacional (ACDI), Agencia Española para la Cooperación Internacional (AECI),…etc) y los donantes multilaterales tales como las agencias de la ONU, Grupo del Banco Mundial, la Comisión Europea y las organizaciones no gubernamentales (ONG). El punto importante debe ser para aclarar las intenciones de los donantes, y determinar cuáles los aspectos de un programa propuesto pueden ser financiados, y cuáles no se pueden. Además, aclarar el tiempo previsto por el donante también es importante. Sin embargo, los proyectos de vivienda permanente no pueden ser fácilmente planificados e implementados en el período inmediato de emergencia, porque requieren más tiempo para su implementación (Barakat, 2003; Naraghi Anderlini, El-Bushra, 2004; ACBF, 2004).

En este contexto, el Programa de las Naciones Unidos para el Desarrollo (PNUD) está involucrado en los programas que construyen la resiliencia de la población siria para responder a la crisis dentro del país a través de:

- Manejar los residuos sólidos y escombres en tiempo de crisis para aumentar la resiliencia de la comunidad siria y mejorar las condiciones de la vida.

- Proyectos de rehabilitación integral para las personas con discapacidades.
- Restauración de los medios de vida interrumpidos de la población afectada por el conflicto incluyendo a las familias encabezadas por mujeres a través de proporcionar micro-subvenciones, herramientas, activos y formación vocacional.

- Rehabitación de la infraestructura básica y social.

- Desarrollar las capacidades de ONG y actores locales en el campo de los medios de vida y recuperación temprana: programas de fortalecer la cohesión social y la reconciliación a través de actividades comunitarias dirigidas por jóvenes.

PNUD está involucrado también en los programas que apoyan a los refugiados sirios en el nivel sub-regional en los países vecinos teniendo como objetivo:

- Mitigando el impacto de la crisis en los países de acogida (Líbano, Turquía, Jordania, etc…) facilitando los diálogos políticos entre las instituciones gubernamentales, autoridades locales, las organizaciones de la sociedad civil para políticas nacionales y planes de respuesta más integrados.

- Apoyar los servicios de salud y sociales al nivel local.

- Gestión de información nacional y soporte de análisis para coordinar la ayuda y la efectividad.

- Apoyar los medios de vida, crear las oportunidades de empleo y desarrollar economía local en las comunidades de acogida.

- Construir la paz: promover la cohesión social a través del estado de la ley.

- Fortalecer las capacidades de gestión de riesgo de desastres con enfoque especial en municipios de alto riesgo, albergando refugiados.

- Apoyando la proporción de los servicios básicos en las comunidades más afectadas por la crisis siria.

Cabe recordar que el portafolio de PUND para 2015 es US$ 418.303.458, de los cuales 41% es para servicios básicos e infraestructura, 41% para soporte de medios de vida; 4% para proyectos de cohesión social; 3% para construir capacidad de municipios y socios locales; 1% para eficacia de la ayuda y 10% para uso efectivo de recursos naturales escasos y sostenibilidad ambiental (tabla 10.2) (PNUD, 2015).

Área de los proyectos	$USA	%
Servicios públicos & infraestructura básica	170.554.400	41%
Soporte de medios de vida & desarrollo económico	172.274.000	41%
Cohesión social	16.250.000	4%

Desarrollo de capacidad local & municipal	12.791.450	3%
Efectividad de ayuda	4.733.608	1%
Sostenibilidad ambiental	41.700.000	10%
Total	418.303.458	100%

Tabla 10.2. Las áreas de los proyectos financiados por PNUD en Siria y los países vecinos
Fuente: Elaboración propia sobre la base de PNUD, 2015.

Por otra parte, la comunidad internacional ha continuado apoyando a Turquía en enfrentar los desafíos de tratar con más de 3.57 millones de refugiados sirios, proporcionando más de 4 mil millones de euros desde 2016 solo, de los cuales el 95% consiste en asistencia de la UE. Esto incluye el Fundo de la UE para Refugiados in Turquía (el Fundo), que es un fundo establecido por la Comisión Europea en noviembre de 2015, como mecanismo para coordinar todas las acciones financiadas del presupuesto de la EU, ascendiendo a un total de 3 mil millones de euros[144] para el periodo de 2016-017, diseñado para apoyar el Gobierno Turco con la acogida de los refugiados sirios. El objetivo del Fundo es para asegurar la rapidez y la efectividad de la asistencia de desarrollo y humanitaria de la UE a los refugiados en Turquia. En este contexto, 72 proyectos han sido contratados para 3 mil millones de euros, de los cuales 2 mil millones han sido desembolsados a partir de junio de 2018. Otros donantes, varias agencias de ONU, organizaciones de la sociedad civil local nacionales e internacionales, así como Instituciones Financieras Internacionales (IFI), han sido jugando también un papel fundamental en Turquía para responder a las necesidades de los refugiados sirios, implementando varios proyectos y programas (tabla 10.3). En este sentido, estos esfuerzos han sido orientados principalmente hacia facilitando la protección (registración y documentación), las necesidad básicas (refugio y los servicios básicos), medios de vida (acceso al empleo formal), educación (acceso al educción) e infraestructura municipal (servicios municipales) (European Commission, 2018).

UE	Fuera del Fundo €	Fundo €	Total €
Austria	n/a	€ 45,600,000.00	€ 45,600,000.00
Bélgica	n/a	€ 57,600,000.00	€ 57,600,000.00
Bulgaria	n/a	€ 5,900,000.00	€ 5,900,000.00
Croacia	n/a	€ 5,900,000.00	€ 5,900,000.00
Chipre	n/a	€ 2,300,000.00	€ 2,300,000.00
República checa	n/a	€ 20,400,000.00	€ 20,400,000.00
Dinamarca	€ 9,191,003.19	€ 38,400,000.00	€ 47,591,003.19
Estonia	n/a	€ 2,800,000.00	€ 2,800,000.00
Finlandia	n/a	€ 28,400,000.00	€ 28,400,000.00
Francia	€ 776,415.00	€ 309,200,000.00	€ 309,200,000.00
Alemania	€ 382,110,649.85	€ 427,500,000.00	€ 809,610,649.85
Grecia	n/a	€ 25,100,000.00	€ 25,100,000.00
Hungría	n/a	€ 14,700,000.00	€ 14,700,000.00
Irlanda	n/a	€ 22,900,000.00	€ 22,900,000.00
Italia	n/a	€ 224,900,000.00	€ 224,900,000.00
Letonia	n/a	€ 3,500,000.00	€ 3,500,000.00
Lituania	n/a	€ 5,200,000.00	€ 5,200,000.00
Luxemburgo	€ 250,000.00	€ 4,300,000.00	€ 4,550,000.00
Malta	€ 300,000.00	€ 1,100,000.00	€ 1,400,000.00
Países Bajos	€ 4,663,976.73	€ 93,900,000.00	€ 98,563,976.73
Polonia	n/a	€ 57,000,000.00	€ 57,000,000.00

[144] Además de esto, cerca de 600 millones de euros han sido proporcionados en ayuda de la UE fuera del Fundo y más de 400 millones de euros en ayuda bilateral de los países miembros de la EU (European Commission, 2018).

Portugal	n/a	€ 24,400,000.00	€ 24,400,000.00
Romania	n/a	€ 21,600,000.00	€ 21,600,000.00
República Eslovaca	n/a	€ 10,500,000.00	€ 10,500,000.00
Eslovenia	n/a	€ 5,200,000.00	€ 5,200,000.00
España	n/a	€ 152,800,000.00	€ 152,800,000.00
Suecia	€ 1,916,712.52	€ 61,300,000.00	€ 63,216,712.52
Inglaterra	€ 2,592,156.40	€ 327,600,000.00	€ 330,192,156.40
Total países-UE	€ 401,800,913.69	€ 2,000,000,000.00	€ 2,401,800,913.69
Otros de la UE	Fuera del fundo	Fundo	Total
Comisión Europea		€ 1,000,000,000.00	€ 1,000,000,000.00
IPA	€ 350,000,000.00		€ 350,000,000.00
ICSP	€ 40,000,000.00		€ 40,000,000.00
EUTF	€ 191,709,859.00		€ 191,709,859.00
EIDHR	€ 3,002,836.00		€ 3,002,836.00
Total otros del UE	€ 584,712,695.00	€ 1,000,000,000.00	€ 1,584,712,695.00
Total UE	€ 986,513,608.69	€ 3,000,000,000.00	€ 3,986,513,608.69
No-UE			
Canadá			€ 12,947,818.50
Japón			€ 58,991,560.48
Noruega			€ 6,259,468.30
Catar			€ 4,350,341.48
República de Corea			€ 1,724,409.97
Suiza			€ 6,334,655.10
EE.UU.			€ 111,865,049.55
Total países no-UE			€ 202,473,303.38
Otros no-UE			€ 3,742,875.50
Total no-UE			€ 206,216,178.88
TOTAL Parte de la UE Parte de no-UE			€ 4,192,729,787.57 95.08% 4.92%

Tabla 10.3. Apoyo de donantes para la respuesta de refugiados de Turquia
Fuente: Elaboración propia sobre la base de European Commission, 2018.

La pegunta más importante será ¿debería la financiación de la reconstrucción de viviendas en Siria venir de donantes externos, del gobierno sirio, del municipio local o de la misma comunidad objetivo?; en la mayoría de los casos, la mayoría de los costos de la reconstrucción son pagados por las personas afectadas y sus gobiernos. Sin embargo, si las comunidades locales son capaces de pagar por su reconstrucción de la vivienda, la asistencia externa podría ser empleada mejor en otro lugar, tal vez para proyectos más allá de los recursos de la comunidad? En realidad, es probable que se proporcione algún tipo de asistencia externa para el sector de la vivienda. Por otra parte, este tipo de capital necesita ser manejada cuidadosamente en una manera que fomenta la independencia y la sostenibilidad. En términos generales, los modelos de financiación se dividen en tres categorías: donación directa, apoyo parcial y préstamos (tabla 10.4) (Barakat, 2003).

Opción de	**Descripción**	**Ventajas**	**Desventajas**

financiación			
Donación directa	Los beneficiarios reciben casas en base de cumplir ciertas condiciones y no tienen la obligación de pagar el costo de la casa.	Elimina la necesidad de establecer un sistema para recuperar los costos. Permite a los destinatarios a usar sus bienes para cumplir otras necesidades.	Alienta a la dependencia y socava los mecanismos de adaptación local. Debilita las instituciones locales. La agencia de asistencia no puede recuperar el dinero para nuevos proyectos. Número de viviendas previstas es limitado.
Contribución parcial a través de auto-ayuda	Los beneficiarios pueden recibir material de construcción y/o asesoría técnica, y/o una subvención parcial. Ellos construyen su propia casa en una base comunal o por la contratación de constructores locales.	Elimina la necesidad de establecer un sistema para recuperar los costos. Permite a los destinatarios a usar sus bienes para satisfacer otras necesidades. Aumenta la involucramiento y participación de los beneficiarios	Como con las donaciones directas, esta opción puede socavar tanto la capacidad local para hacer frente y las instituciones locales. Materiales suministrados pueden no cumplir las aspiraciones de los destinatarios. El tiempo empleado en la construcción puede entrar en conflicto con otras prioridades de las familias, tales como la generación de ingresos, que es un elemento vital en la recuperación.
Préstamos	Hay muchas variaciones de los programas de préstamos, el más común para la reconstrucción es el préstamo a largo plazo. Algunos préstamos pueden ser sin intereses, mientras que otros se aplican tasas de interés normales.	Las personas sin recursos son capaces de reconstruir sus hogares y pagar el préstamo en el tiempo acordado. Los beneficiarios tienen la libertad para construir una casa de acuerdo con su propia elección. Alienta a la independencia y la sostenibilidad.	Puede que no existan sistemas de crédito y por lo tanto puede ser necesario que sean establecidos. Los préstamos pueden ser una carga financiera significativa para los receptores, especialmente si no tienen experiencia previa de los sistemas de crédito. Sistemas de préstamos son costosos para administrar. Muchas instituciones financieras podrían exigir la casa del acreedor como garantía.

Tabla 10.4. Ventajas y desventajas de varias opciones de financiación de reconstrucción de viviendas post-conflicto
Fuente: Barakat, 2003.

10.7 Asegurar los recursos financieros para la reconstrucción en Siria.

Mientras el conflicto sirio está en curso y el tamaño de las pérdidas en los capitales físicos, humanos y sociales está aumentando, la provisión de asistencia humanitaria -alimentos básicos, refugios y servicios médicos - es una prioridad tanto para los actores nacionales (el gobierno sirio, la sociedad local) e internacionales (ONG, UNICIF, PNUD, ACHNUR, etc.). No obstante, la firma de un acuerdo de paz entre el gobierno nacional y los grupos de oposición o cualquier otro evento que marque el fin oficial de la guerra señala el comienzo inmediato de la reconstrucción post-conflicto en el país. Agencias bilaterales o multilaterales grandes mencionadas anteriormente llegarán para trabajar con el gobierno sirio para gestionar y desembolsar la mayoría de los fondos para la reconstrucción social y económica. Sin embargo, esta transición de la guerra a la paz no es suave y más a menudo que "*Ayuda de*

emergencia, trabajo de rehabilitación y asistencia de desarrollo no coexisten...e interactúan" (Naraghi Anderlini, El-Bushra, 2004), Pp.51. Cuando los acuerdos de paz sostengan y la violencia militar disminuya, el enfoque de asistencia cambia de la ayuda de emergencia al desarrollo social y económico a largo plazo. Según los donantes internacionales, hay un entendimiento generalizado de que la reconstrucción social y económica en la fase inmediata después del conflicto – conocida la fase de transición- no sólo es una clave para la prevención de la recurrencia del conflicto, como en el caso sirio, sino que también es una etapa crítica para el desarrollo a largo plazo en el país (Anderlini, El-Bushra, 2004).

Evidentemente, la reconstrucción de la vivienda, y la recuperación económica no pueden ser implementadas sin un sistema económico equitativo, efectivo e integrado manejado por los propios sirios. En ese sentido, la cuestión clave en una situación posterior a un conflicto es que la economía continúa funcionando, está bien manejada y se recupera rápidamente en términos de capacidad de producción, recursos humanos y gestión institucional y financiera, y que dicha recuperación no está impedida por las sanciones internacionales. Esto significa una gestión y un funcionamiento adecuados de las instituciones estatales, con el equilibrio necesario entre las centrales y las locales (ESCWA, 2017a y b).

10.7.1 Prioridades de desarrollo, modelo macroeconómico y mecanismos de intervención económica y financiera.

Los fundamentos de las políticas macroeconómicas propuestas que se adoptarán en la etapa posterior al conflicto para permitir que la economía siria vuelva a ponerse de pie.

1. **Las herramientas de análisis económico y financiero para el mapeo de prioridades:** Además de las pérdidas masivas en capitales físicos, humanos y sociales, se espera que la economía siria enfrente otros desafíos importantes en la fase post-conflicto, entre otros, las capacidades financieras e institucionales débiles de las agencias estatales dentro de la economía de guerra ahora profundamente arraigada y la expansión del sector informal. Como la recuperación económica para impulsar la rueda del desarrollo es la piedra angular para la restauración y la sostenibilidad de la paz social, esta recuperación no se potenciará, sin embargo, sin restaurar la confianza en las instituciones sociales, políticas y económicas que requerirán emprender las reformas necesarias en las políticas económicas y de gobernanza.

2. **Metodología de construcción de escenarios:** Generalmente, escenarios macroeconómicos diferentes dictan dos tareas principales para la política económica. El primero es hacer el objetivo central de las políticas macroeconómicas que es el restablecimiento de la recuperación económica a mediano plazo y poner de nuevo a la economía siria en el camino del desarrollo económico y social. El segundo es movilizar fuentes sostenibles de financiamiento para el proceso de recuperación y reconstrucción para que mantenga un equilibrio entre las prioridades de construcción de la paz y los requisitos de sostenibilidad financiera. En este contexto, la sostenibilidad de las fuentes de financiamiento debe ser basada en una distribución justa de las cargas entre los segmentos sociales, por un lado, y entre las generaciones, por otro, para no cargar a los segmentos frágiles de la sociedad y las generaciones futuras con cargas de servicio de la deuda que pueden tener serias repercusiones que podrían plantear grandes riesgos.

Asimismo, los escenarios económicos comparten 2010 como un año estándar, donde el tamaño de las inversiones, el marco de la política y el tiempo requerido en cada escenario se estiman en una manera para garantizar el restablecimiento del desempeño económico de dicho año. El año 2010 fue un año estándar en muchas evaluaciones de impacto de la crisis y estudios posteriores al conflicto, ya que los indicadores económicos y sociales de la economía siria regresaron en ese año a sus trayectorias positivas. Sin embargo, establecer 2010 como una línea de base no significa volver a las cifras de 2010 ni adoptar las mismas políticas adoptadas en ese momento.

El programa de reconstrucción para Siria que comenzará inmediatamente después de que termine el conflicto consiste en (a) la reconstrucción del capital destruido en cada sector, y b) la implementación del programa de inversión pública preparado por el Plan Quinquenal 11º en 2011. La economía siria se modeló durante el conflicto, asumiendo la fragilidad de la relación entre capital, labor y productividad, así como la varianza del tamaño del daño entre sectores y a lo largo de los años. También se asumió que el programa de inversión pública se congelaría. En cuanto a la balanza de pagos, se asumió que la economía siria no recibiría remesas desde el exterior, excepto para préstamo. A nivel nacional, se asumió que los préstamos locales habían cesado, ya que el ahorro interno se había agotado completamente entre 2011 y 2013. A nivel de cuenta externa, las exportaciones podrían aumentar gradualmente después del conflicto. Sin embargo, con el aumento de las exportaciones y los flujos externos de deuda externa, es probable que se espere un aumento relativo en el tipo de cambio de la libra siria.

Una conclusión importante es que a medida que el conflicto continúa, es probable que aumente la devastación de la estabilidad del capital, lo que aumenta el costo del proceso de reconstrucción y lo hace más lento. Incluso si la economía siria tuviera la capacidad necesaria para absorber el flujo asumido de inversiones, un porcentaje de deuda muy alto del PIB convertirá a Siria en un país muy endeudado. Además, tener una tasa de desempleo del 60% por ciento planteará serios desafíos para los fundamentos de la estabilidad social y la construcción de la paz, lo que demuestra claramente que el proceso de reconstrucción requerirá una reflexión creativa sobre los diferentes enfoques de desarrollo posibles.

En consecuencia, a finales de 2016, las pérdidas acumuladas totales causadas por la guerra se estimaron en 327.5 mil millones de dólares, de los cuales 227.5 mil millones de dólares fueron pérdidas en el (PIB) y una pérdida adicional de 100 mil millones de dólares en la reserva de capital. Suponiendo que la eficiencia de la inversión se mejore gradualmente durante la fase posterior al conflicto, se espera que la capacidad de absorción de la economía siria aumente progresivamente a medida que el entorno empresarial recupera su vitalidad.

a- La brecha financiera: La economía siria puede restaurar el desempeño económico durante la próxima década si se aseguran fuentes externas de financiamiento para cerrar la brecha entre los casi $ 400 mil millones estimados como costo de reconstrucción y la capacidad de autofinanciamiento de la economía. Esto se divide entre lo que podrá generar la economía siria y la necesidad de fuentes adicionales de financiamiento para lograr la recuperación económica.

b- Activando los impulsores indígenas para el escenario de recuperación económica en la economía siria posterior al conflicto: La falta de fuentes de financiación externas para

la economía siria en la fase posterior al conflicto, sin duda, frenaría el proceso de reconstrucción. En consecuencia, la economía siria puede tomar un período de más de veinte años para alcanzar los indicadores preguerra de 2010. Por lo tanto, esto requiere una búsqueda para estrategias alternativas, los más importantes de los cuales son los impulsores indígenas para recuperar la economía del país para crear empleos y generar ingresos. En este contexto, sectores como la construcción y la reconstrucción, en particular la vivienda y la infraestructura, y las empresas pequeñas y medianas son vehículos importantes para la recuperación económica. Sin embargo, lo que se debe notar en tal escenario es un enfoque gradual y secuencial para la reforma y la implementación de política. Además, se deben adoptar medidas creativas para mejorar el retorno de la inversión privada y crear mecanismos para la distribución de los riesgos asociados.

c- Estrategia macroeconómica post-conflicto: Si bien las políticas macroeconómicas no son el mecanismo principal para lograr la paz social, ellas juegan un papel fundamental en la creación del entorno adecuado para sostener esta paz. Un desafío post-conflicto será la necesidad de gestionar las compensaciones entre los objetivos de estabilizar la paz social y el lanzamiento del proceso de recuperación económica, por un lado, y el mantenimiento de la sostenibilidad de los indicadores macroeconómicos, por el otro. Por lo tanto, se debe diseñar políticas fiscales y monetarias que contribuyan a restaurar la recuperación económica dentro del contexto de una buena gestión de riesgos macroeconómicos. A medio plazo, la política fiscal debería centrarse en estimular el crecimiento dirigido por el público, lo que estimularía la recuperación del sector privado y mejoraría la competitividad externa. Al mismo tiempo, la política monetaria debe fortalecer el papel de las instituciones financieras en la movilización de recursos privados para la inversión mediante la promoción de la acumulación de activos (por ejemplo, remesas enviadas desde fuera) en el sistema bancario formal. Efectivamente, el fortalecimiento de la estabilidad del tipo de cambio de la libra siria (LS) contribuye a mejorar su papel como medio de intercambio y una reserva de valor en la economía, lo que contribuye a la reactivación de las instituciones financieras, restauración de la confianza en ellas y mejorar la capacidad del banco central siria para implementar las políticas monetarias.

d- Opciones de financiación y sostenibilidad macroeconómica: Es importante mencionar que la movilización de los recursos necesarios para restablecer la recuperación económica, reconstruir el Estado y garantizar la paz sostenible será un desafío fundamental en el período post-conflicto, como resultado del deterioro de la situación económica, la disminución de la mayoría de las fuentes de financiación domésticas y las dificultades para adquirir recursos suficientes externos de fondos. En este contexto, el ahorro interno puede desempeñar un papel en la recuperación económica, pero seguirá siendo limitado porque se espera que las tasas de ahorro de los hogares sigan siendo negativas en el plazo mediano debido a los ingresos bajos. Sin embargo, se espera que los ahorros del gobierno sirio aumenten regularmente después del conflicto a medida que disminuye la participación del gasto militar en el gasto público y los ingresos internos se recuperan gradualmente.

Por otra parte, a nivel externo, la mayoría de los países que apoyan a cualquiera de las partes del conflicto son exportadores de productos básicos (en su mayoría petróleo), como los países del Golfo, Irán y Rusia. Dichos estados se enfrentan a dificultades económicas debido al deterioro de los precios del petróleo en el mercado mundial. Si bien la UE puede hacer una contribución relativamente importante para proporcionar algunos de los mecanismos financieros necesarios, está claro que cualquier fórmula y tamaño de una iniciativa

internacional para apoyar la recuperación y la reconstrucción de Siria posguerra seguirá dependiendo de la fórmula de solución del conflicto en territorio sirio. Además, Siria puede adoptar otras estrategias para aliviar la carga de la reconstrucción, como renegociar con organizaciones internacionales multilaterales tales como las agencias de la ONU, Grupo del Banco Mundial, ya que el país ahora se encuentra en la categoría de países de bajos ingresos y puede optar a fondos adicionales para ayudar a enfrentar y superar los desafíos de la reconstrucción. Incluso si dichos fondos no están disponibles para apoyar el presupuesto público, pueden contribuir a aumentar la carga de los programas específicos de financiamiento, como la reducción de la pobreza, la provisión de servicios básicos o la restauración de la infraestructura básica, siempre que se gestionen adecuadamente.

3. **Una metodología para establecer prioridades sectoriales:** Las políticas macroeconómicas y sectoriales se alimentan mutuamente. Sin embargo, como la política económica de Siria post-conflicto enfrentará una agenda ocupada de políticas y problemas urgentes, que pueden desviar las políticas sectoriales de las prioridades reales para lograr la visión de desarrollo integral, por lo tanto, se deben adoptar criterios específicos para orientar la política pública del país hacia sus objetivos fundamentales y la identificación de prioridades sectoriales a corto, medio y largo plazo. Los principales criterios son los siguientes;

    - La capacidad del sector para proporcionar las necesidades básicas.
    - La capacidad del sector para desviar recursos de la violencia / armamento.
    - La capacidad del sector para contribuir a restaurar la recuperación económica.
    - La disponibilidad de recursos.
    - El tamaño de la destrucción en el sector y su impacto.
    - La participación del sector en el PIB.
    - La parte del sector de la fuerza laboral.
    - La capacidad institucional del sector.
    - La disponibilidad de fondos para la implementación.
    - El impacto de la política / programa en la sostenibilidad financiera.

En este contexto, las prioridades sectoriales son identificadas por las instituciones ejecutivas, lideradas por los ministerios sirios, después de la evaluación de las necesidades sectoriales y la consultación con las partes interesadas en desarrollando respuestas estratégicas. Estas instituciones pueden desarrollar una lista de procedimientos de establecimiento de prioridades basados en consideraciones sectoriales. En ese sentido, se llevó a cabo un ejercicio simplificado de priorización posterior al conflicto. En la fase de la construcción de la paz, que se espera que se extienda a tres años o más como se mencionó anteriormente, los criterios anteriores se han aplicado para priorizar estas prioridades. En consecuencia, la mayoría de los sectores principales, como la construcción, la manufactura, el comercio nacional y varios sectores de servicios, se ubican muy cerca de las prioridades de gasto para la inversión que, a su vez, están vinculadas al tamaño de la destrucción del capital físico del sector correspondiente. Finalmente, se espera que la distribución de la inversión en la fase de construcción del estado, que durará más de diez años, restaure sus proporciones previas al conflicto (ESCWA, 2017a y b; Daher, 2019a y b; Fakhane, 2019).

10.7.2 Financiación de la reconstrucción de viviendas posterior al conflicto en Siria.

Es importante tener en consideración que la ayuda financiera extranjera para la recuperación y la reconstrucción post-conflicto en Siria debe evitar crear una "maldición de ayuda" vinculada a las agendas políticas de los donantes. Más bien debería impulsar una gobernanza nueva para establecer buenas políticas. Además, creando empleos fuera del sector público es fundamental para la recuperación post-conflicto en el país. Esto significa según las recomendaciones de la ONU que las políticas de creación de empleo deben ser diseñadas en vinculación estrecha con la reconstrucción física de viviendas e infraestructuras, y la solución no radica en la expansión del empleo formal, en particular en los servicios públicos y las empresas grandes. Por último, el papel de las políticas del gobierno y del Banco Central Sirio debería ser clave, mucho más decisivo que en la situación anterior a la guerra, ya que los ahorros de los hogares se habían agotado fuertemente durante estos años de conflicto

Por otra parte, asumiendo un costo promedio de US $ 260 por metro cuadrado (incluidas las conexiones de infraestructuras), como en 2010, y superficie promedia de 100 m2 de la vivienda, el costo anual de construcción para el crecimiento natural de la población aún residente se estima en US $ 4.1 mil millones. Por otra parte y con la hipótesis de 5 años para el regreso de los refugiados y los desplazados, el costo adicional para la reconstrucción debería situarse durante estos 5 años entre US $ 2.5 y 6.0 mil millones. Por lo cual, esto significa un costo total para la reconstrucción en sí oscilando entre US $ 12.5 y 30 mil millones. Este esfuerzo total es de 3.5 a 10 veces lo que se gastó para la construcción en 2010 un año antes de la guerra. Dicho costo es principalmente en moneda local, con una parte importante para el costo de la tierra y la mano de obra que será en gran parte de los trabajadores locales. En este contexto, una recuperación y reconstrucción de viviendas bien gestionada debe abordar todos los problemas principales que influyen en los precios de la construcción y las necesidades para monedas fuertes para las importaciones, evitando cuellos de botella en el mercado. En particular, los planes regionales y urbanos nuevos deberían reducir al mínimo el costo de la tierra para la construcción, alentando el desarrollo de nuevas urbanidades y asentamientos a través de incentivos de precios de la tierra. Además, las necesidades extras de cemento están disponibles en países vecinos a Siria como Líbano y Turquía a precios razonables y deberían costar menos de US $ 1 mil millones anuales.

Efectivamente, el papel de los préstamos bancarios en una situación de reconstrucción post-conflicto sería significativamente mayor que antes del conflicto. Pero luego, los problemas de VTP necesitan ser resueltos valientemente, ya que las garantías de la propiedad son la fundación de los préstamos de vivienda y el financiamiento del desarrollo de buenas raíces. No obstante, VTP no es solo una cuestión de derechos humanos, sino también una cuestión financiera, clave para la financiación de la reconstrucción. Los esquemas de financiación adecuados deberían ser adaptados a los diferentes enfoques de reconstrucción para ser ajustados barrio por barrio según la función de la situación local. Estos esquemas deberían favorecer los enfoques de construcción individuales, o "patio de construcción", preferidos en el contexto sirio, que dependerá en gran medida del entorno global de la situación post-conflicto, incluida la supresión de sanciones al comercio exterior y al sector financiero sirio. Respecto a esto el papel del Banco Central Sirio será clave, en conjunto con el gobierno, elaborando esquemas financieros donde la compensación por destrucciones y daños se

establezca en la valoración de la propiedad, evitando crear inflación y sobrecargar el presupuesto público y la deuda (UN-Habitat, 2019).

Capítulo XI. Propuestas para la recuperación y la reconstrucción en Alepo

11.1 Propuestas para rehabilitación y reconstrucción de los barrios informales en la ciudad de Alepo.

11.1.1 La competencia entre las políticas urbanas antes de 2011.

11.1.1.1 Los asentamientos informales en Alepo: integración cercana.

En Alepo los asentamientos informales son muy parecidos a los asentamientos formales físicamente, socialmente y funcionalmente. Gracias a la política de integración y actualización (aunque no necesariamente la legalización) aplicada principalmente durante los años 1980 y 1990, los barrios informales se han servido en gran medida por las infraestructuras públicas sobre una base legal normal (Clerc, 2014).

11.1.1.2 Entre la rehabilitación y la renovación de los asentamientos informales antes de 2011, dos enfoques competidos.

A finales del siglo 20, los asentamientos informales expandiendo constantemente se convirtieron en un tema central en la política urbana. Las dos políticas principales (Clerc, 2014) - (1) la renovación (la demolición de un asentamiento que necesita ser demolido y planificar una reconstrucción modernización), (2) la actualización/ rehabitación (mejorar las áreas existentes introduciendo infraestructuras y servicios básicos, teniendo en cuenta la necesidad de integrarlas completamente en la estructura urbana de las ciudades (Fernandes; 2008)) - prolongando las políticas implementadas durante las décadas anteriores (Clerc, 2014).

En este contexto, las políticas nuevas se pusieron en marcha a principios de la década de 2000. Una ley nueva en 2003 requiere la destrucción de todos las construcciones que violaron las regulaciones (y en 2008 estipuló penas de prisión severas para las personas implicadas de alguna forma en estas operaciones de construcción); pero por otro lado dicha ley también habilitada la legalización de los barrios construidos antes de esta fecha, con la condición de que los edificios existentes son compatibles con el plan maestro local; sin embargo, esto generalmente no era el caso. Por lo tanto, las políticas que tratan con estas zonas siguen dos tendencias principales: por un lado, la actualización del barrio informal junto con la legalización de la tenencia de ocupación de la tierra, para la cual se requeriría la modificación de los planes maestros para adaptarlos a las realidades existentes de las ciudades; por otro lado, la renovación siguiendo un plan maestro que difería de la realidad existente. En este sentido, se presume la factibilidad de esta última opción por sus promotores, y debe ser asegurada por la llegada de inversores atraídos por la apertura de la economía que ganó velocidad después de que Bashar al-Assad llegó al poder en el año 2000, y de nuevo en 2005,

cuando se adoptó el modelo de economía social de mercado para restaurar el equilibrio entre los aspectos sociales y económicos del desarrollo, las políticas urbanas nuevas fueron adoptadas con un doble objetivo: el de la liberalización de la economía, mientras manteniendo una red de seguridad de la protección social. En este contexto, el mecanismo legislativo tratando con el diseño urbano y la vivienda fue revisado completamente, con un ojo en la inversión en bienes raíces: la planificación urbana se rejuveneció y la regularización del uso del suelo y la regulación de las infracciones de construcción reorganizaron. Este impulso legislativo fue acompañado por un retorno masivo a la planificación de la vivienda pública por el Establecimiento Público para la Vivienda (EPV) - uno de los dos principales productores de vivienda pública (el otro es el Establecimiento de Vivienda Militar). Los beneficiarios debían ser los hogares de bajos ingresos y en particular los jóvenes, este último identificado como los principales motores en el desarrollo de los asentamientos informales (Clerc, 2013a y b; 2014; Fernandes; 2008).

Estas reformas lograron revivir la construcción privada formal, que en el año 2000 había llegado a su punto más bajo desde 1975. En 2007, la producción anual de las unidades de vivienda aumentó. Aunque muchas unidades permanecieron sin terminar o vacías. Construidas principalmente como inversiones a largo plazo para una clientela de lujo, ellas en realidad no abordan la demanda existente de los hogares de bajos ingresos. Por otra parte, la construcción de vivienda pública se quedó atrás de la construcción privada. Por tanto, los hogares de bajos ingresos siguieron invirtiendo en viviendas informales, que persiguieron su expansión a pesar de las penalidades escitas impuestas en 2003 y 2008. Las leyes (Ley 82/2010) y las políticas más recientes han intentado a limitar el crecimiento en el número de unidades desocupadas y sin terminar y para acelerar la producción de vivienda social (por involucrando del sector privado y permitiendo la construcción pública de viviendas de alquiler), pero la tendencia general no ha cambiado realmente. Al mismo tiempo, varios programas y proyectos urbanos, tanto nacionales como locales, fueron diseñados con la ayuda de la cooperación internacional (UE y Japón).

El Ministerio de Administración Local y Medio Ambiente (MOLA), responsable de la planificación urbana desde 2004, ha participado en varios programas destinados a la actualización de los barrios informales. Una serie de leyes (33/2008 y 46/2004) habían creado recientemente las herramientas administrativas necesarias. Junto con la Comisión de Planificación Regional, establecida en 2010, el Ministerio elaboró *un Programa Nacional para Rehabilitación y Actualización de los Asentamientos Informales*. La primera fase de un programa de *Modernización de la Administración Municipal* (MAM, 2005 - 2008), llevado a cabo con la asistencia de la UE (Programa MEDA), llamado en expertos internacionales reconocidos, que recomendaron unánimemente la actualización de barrios informales. Las mismas recomendaciones figuradas en el *Programa de Desarrollo Urbano Sostenible* (PDU 2007 - 2010) elaborado por las provincias de Alepo y Damasco con el apoyo de la cooperación alemana (GTZ) (Clerc, 2013a y b; 2014; 2011). Al mismo tiempo, el Ministerio de Vivienda y Construcción junto con el Establecimiento Público para la Vivienda establece las condiciones legislativas y administrativas que gobiernan la política de *renovación urbana* de los asentamientos informales, basada en la atracción de inversores de bienes raíces privados grandes (ley 15/2008[145], las directivas derivadas de la ley 26/2000). El Estado debía

[145] La Ley de Desarrollo e Inversión de Bienes Raíces núm. 15 de 2008: Estableció la Comisión General de Desarrollo e Inversión de Bienes Raíces (CGDIR (GCDRI)), que contribuye a:

proporcionar a los inversores privados con terrenos de propiedad pública para construir vivienda para las familias de bajos ingresos, y también con la tierra para la renovación de barrios informales (Matuk, Mala, Akili, 2014; Clerc, 2014).

Con respecto a la rehabilitación de las áreas irregulares en la ciudad de Alepo, se estudiaron 860 hectáreas en 2005, para población estimada de 400.000 habitantes y 1.400 hectáreas en 2006, para una población estimada de 350.000 habitantes (figura 11.1). La implementación de este programa comenzará después de la ratificación de la versión nueva del plan maestro, que aún no es efectiva[146], y en función con los presupuestos asignados al municipio. El proceso de estudio para la rehabilitación de los asentamientos ilegales se lleva a cabo en varias fases:

- Estado de la zona, observaciones, conclusión, elaboración de un SIG y tratamiento de datos;
- Evaluación y estudio de las soluciones propuestas;
- Proporcionar planes de planificación y organización;
- Estudio detallado de infraestructura, calles, agua potable, saneamiento;
- El problema de la tierra será examinada por el municipio para encontrar las mejores soluciones).

En 2010, se estableció una sección dentro de la Dirección de Asuntos Técnicos del Municipio, encargada de coordinar los estudios y trabajos relativos a estos distritos informales; gestionar todos los datos espaciales; organizar la participación de la población y la preparación de planes de acción participativos para el desarrollo físico, económico y social de estas zonas; coordinar la colaboración con los ministerios de educación y salud para llevar a cabo proyectos de servicios; coordinar la cooperación con las ONG; y gestionar estudios

- Proporcionar al sector de vivienda y construcción con los terrenos necesarios para la construcción de viviendas, infraestructura y servicios públicos.
- Construir ciudades y suburbios integrados (comunidades urbanas nuevas).
- Abordar el problema de vivienda informal.
- Asegurar las necesidades de vivienda para personas de bajos ingresos en condiciones favorables.
- Demolición, reconstrucción, rehabilitación y renovación de zonas residenciales existentes.
- Vincular los procesos de rehabilitación y reconstrucción con los estudios de planificación regional a nivel nacional y regional.
- Los procesos principales de rehabilitación y reconstrucción deben tener en cuenta la integración de las dimensiones ambientales y los requisitos de desarrollo urbano, teniendo en cuenta la necesidad de diversificar las funciones urbanas y la cohesión social.
- Las intervenciones deben ser basadas en mejorar la economía y crear nuevas oportunidades de trabajo.
- Desarrollar incentivos para que los promotores de bienes raíces participen en el tratamiento de las áreas informales (Matuk, Mala, Akili, 2014; CGDIR (GCDRI), 2018).

[146] El Plan Maestro de 2004 fue criticado hasta el punto de necesitar una revisión completa. Fue parcialmente inaplicable, entre otras cosas, por la ineficacia de los controles sobre la ubicación de actividades o construcciones en el esquema. La deficiencia no era únicamente la de las previsiones del esquema, sino retrospectivamente la de la ausencia del control previo sobre áreas fuera del perímetro municipal y que se pretendía integrar mediante la aprobación del plan maestro nuevo. El municipio decidió en 2006 revisar y modernizar el plan: la última versión, de 2010, aún no está aprobada (Sakkal, 2014).

para la planificación del desarrollo urbano y físico (Sakkal, 2014). Por otra parte, los servicios de planificación de la ciudad estaban elaborando planes maestros detallados con el objetivo de la renovación total de ciertas áreas (Clerc, 2014).

Sin embargo, las políticas de actualización y renovación urbana fueron implementadas tanto al lado del otro por diferentes autoridades locales y administraciones, sin una coordinación estrecha. En algunos casos, estas políticas incluso competían entre sí cuando los mismos barrios estaban en cuestión. Fue el caso, por ejemplo, en 2010 en Alepo. El Ayuntamiento está llevando a cabo un proyecto de actualización con la cooperación de GTZ en dos parcelas de tierras públicas ocupadas por asentamientos informales. Al mismo tiempo, estas parcelas habían sido ofrecidas por el gobierno a los inversores para realizar un proyecto de renovación urbana bajo la ley 15/2008. ¿Cómo se llegó a esto?, mientras que el Gobierno señaló su disposición a implementar políticas sociales de mercado, un conflicto surgió, entre la lógica económica de la inversión privada y la lógica del bienestar social. Esto fue particularmente el caso en cuanto al uso de tierras de los asentamientos informales. Con la apertura económica y los valores escalados de bienes raíces, esta situación muestra cómo ambas políticas competiendo en la ciudad (que grupos sociales para favorecer ¿qué tejido urbano para promover?) y la competencia por la tierra (que será apropiado su valor?) enfoques enmarcadas en la política urbana.

En realidad, las políticas rivales se combinaron, ya sea implícitamente o explícitamente. El consenso general, finalmente, surgió entre los actores políticos y técnicos promoviendo las dos opciones diferentes. La actualización no sería prevista para varias zonas muy céntricas de las ciudades, y la renovación no se llevaría a cabo en la periferia distante. Pero, no obstante, las prioridades diferían. Antes de la crisis, el conflicto entre las visiones se reducía a la de la proporción relativa de los barrios de Alepo para ser renovados y para ser actualizados; cómo fueron las zonas interesadas para ser seleccionados, y qué criterios deben ser adoptados? (Clerc, 2013a y b; 2014; 2011).

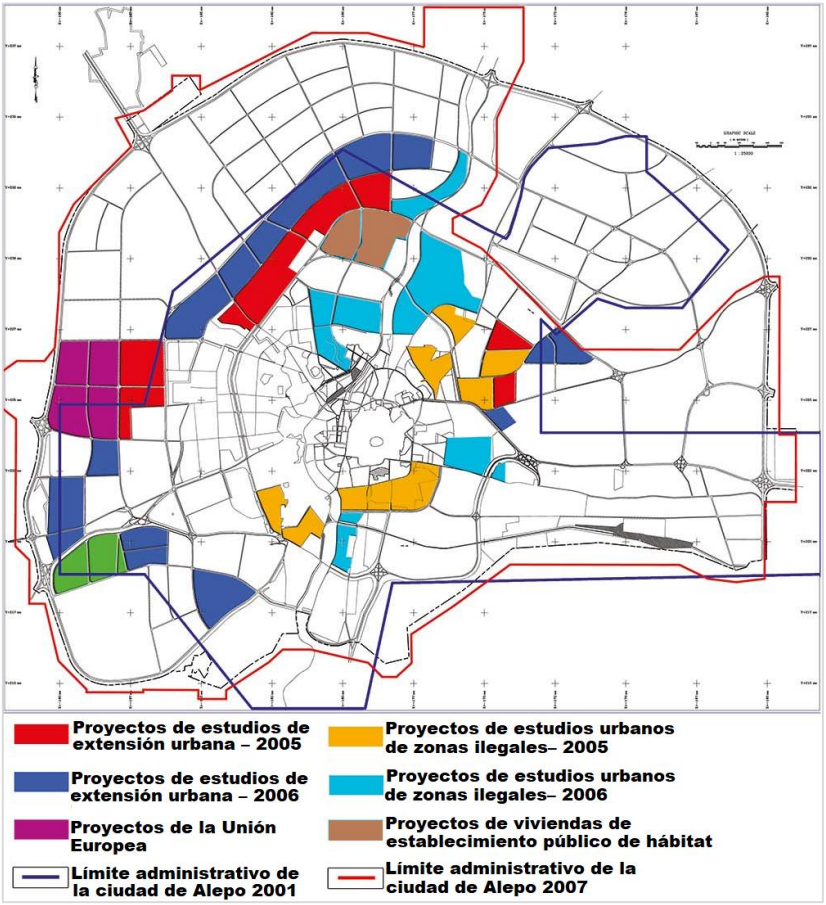


Figura 11.1. Proyectos de desarrollo en la ciudad de Alepo antes del conflicto
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Sakkal, 2014.

11.1.2. El conflicto y la política urbana sobre los asentamientos informales.

A principios de 2011, cuando el levantamiento que llegó a ser conocido como la primavera árabe estalló, la implementación de todos estos proyectos mencionados anteriormente estaba todavía en una fase temprana. *El Programa Nacional de Rehabilitación y Actualización de los Asentamientos Informales* estaba todavía en el proceso de adopción, e implementación de la sección de la ley 15/2008 en los barrios informales estaba sólo comenzando. Mientras tanto sólo las políticas urbanas actualmente siendo aplicadas fueron perseguidas: el equipamiento de los barrios con la infraestructura. Los proyectos urbanos incorporados en los programas de cooperación de desarrollo internacional fueron suspendidos. Tal era la situación cuando las manifestaciones comenzaron en marzo de 2011 con una ola sin precedentes de protestas contra el régimen. Los manifestantes exigieron una mayor libertad de expresión y la reforma del Estado, y después de la represión violenta de las manifestaciones por el gobierno sirio, la salida del precedente al-Assad (Clerc, 2013; 2013a y b; 2014). La falta de asimilación de los jóvenes pobres urbanos bajo las políticas de liberalización económica del gobierno explica por qué las áreas informales formaron un entorno adecuado para albergar la oposición. Relaciones fuertes entre migrantes de Alepo rural quienes establecieron en los barrios informales del este de la ciudad y sus áreas originales, en las que el Ejército Sirio Libre organizó antes de controlar la ciudad de Alepo, también están detrás de la reunión de estos barrios a la oposición (Ferrier, 2020). Por lo tanto, enlaces existían, entre las revoluciones, los asentamientos informales y las políticas urbanas. Las manifestaciones y luego el conflicto

tuvo un impacto en las políticas urbanas, conduciendo a cambios en el ritmo de las reformas, y lo más importante a los cambios abruptos en la política (Clerc, 2014).

11.1.2.1 El conflicto y la aceleración de la construcción informal.

Desde el comienzo del levantamiento, la construcción ilegal comenzó a aumentar: infracciones numerosas tuvieron lugar en las zonas formales en Alepo, mientras que la construcción en las zonas informales se disparó. En tiempos difíciles, cuando la moneda parece arriesgada, los hogares tienden a buscar la seguridad por desviar la inversión a bienes raíces (Clerc, 2013a y b; 2014; 2012). En este sentido, la amplitud de esta tendencia fue, sin duda, incrementada por el hecho de que la construcción informal había sido frenada por implementación de la ley 59/2008[147] que prevé la supresión de todas las irregularidades en las construcciones informales (Matuk, Mala, Akili, 2014). Aparentemente aprovechando el hecho de que las autoridades públicas estaban ocupadas con las manifestaciones y querían evitar un conflicto abierto entre la policía y la población, en cuanto los problemas comenzaron, las familias construyeron edificios nuevos y aumentaron la altura de los edificios existentes. Para limitar esta actividad las autoridades pronto pidieron a la Organización General para Cemento y Materiales de Construcción que exigiera permisos de construcción antes de vender cemento a sus clientes; sin embargo, la tendencia continuó a pesar de todo (Clerc, 2012; *Syria Report*, 2011).

11.1.2.2 En el inicio del conflicto: cambio en las políticas urbanas hacia los asentamientos informales.

El año 2011 estuvo marcado por la persecución de políticas urbanas existentes, que incluso recolectó velocidad: a pesar del conflicto, una cierta ilusión de normalidad fue preservada. Se utilizaron los programas urbanos en un intento para apaciguar la opinión de los manifestantes y girarla en favor del régimen. El inicio de las protestas pronto se desaceleró, y con el tiempo se congelaron todos los proyectos de cooperación internacional en la urbanización. A partir de 2011, todos los expertos europeos (GIZ, MAM) y árabes abandonaron el país. Los proyectos que aún estaban siendo establecidos fueron puestos en espera[148]. Por lo tanto, el país exploró a partir de 2011 maneras para reactivar la cooperación con Irán en los campos de construcción, vivienda y planificación urbana, para beneficiarse de la experiencia de Irán en estos amitos.

No obstante, los programas que ya se habían lanzado continuaron, con los equipos locales continuando las operaciones. Las políticas urbanas principales afectando a los asentamientos informales fueron perseguidas a buen ritmo a lo largo de 2011, como si la persecución de las reformas estuviera jugando un papel esencial en la obtención del apoyo de la población para

[147] - Eliminar todos los tipos de edificios y construcciones que violan las regulaciones.
- Imponer sanciones penales y multas según el tipo de infracción.
- También imponer sanciones penales y multas al dueño o el ocupante ilegal que divide su tierra en violación de las regulaciones (Matuk, Mala, Akili, 2014).

[148] Fondos Europeos (Banco Europeo de Inversiones BEI / Institución Francesa para la Cooperación y la Ayuda AFD) destinados a proyectos urbanos fueron congelados y acuerdos de proyectos nuevos para la actualización de los asentamientos informales no fueron firmados (Clerc, 2014).

el gobierno. Desarrollo de la política nacional de actualización de los asentamientos informales, aunque desacelerado temporalmente, fue perseguido (Clerc, 2014). En 2011, la Comisión de Planificación Regional estaba trabajando en la preparación de un mapa nacional para los barrios informales para el programa de la rehabilitación y actualización de las áreas de vivienda informal" (Comisión de Planificación Regional, 2013). También se persiguió la política de renovación urbana bajo la ley 15/2008; y lo más importante, el Establecimiento Público para la Vivienda fue reformado en junio de 2011 para acelerar la producción de vivienda subsidiada por involucrando el sector privado, para construir vivienda pública para la ocupación de alquiler (decreto 76/2011) (Sana, 2011). Por último, aunque algunos proyectos importantes desarrollados oficialmente por inversores privados se suspendieron, el anuncio que otros proyectos de bienes raíces seguirían adelante, tratando de dar la impresión de la continuidad y el bienestar económico en medio de la tormenta.

En realidad, sin embargo, el impacto de las revoluciones árabes en las políticas urbanas, proyectos y programas se podía sentir en Siria a través de una reorientación social de las políticas de vivienda, incluso antes del comienzo de las manifestaciones en Siria. En enero de 2011, tras la caída del presidente Ben Ali en Túnez, y como manifestaciones masivas comenzaron en la plaza Tahrir de El Cairo, las autoridades sirias con respecto a los barrios informales, no perdieron tiempo en prestar mayor atención a la aceptabilidad social de sus planes. Esta reorientación de la política urbana hacia los asentamientos informales fue posteriormente confirmada: la actualización de una gran mayoría de los asentamientos informales fue examinada seriamente; incluso, una opción en favor de su legalización fue anunciada, con la excepción de algunas áreas todos los barrios informales fueron anunciados a la espera para la actualización y legalización (Clerc, 2014).

11.1.2.3 En medio de las hostilidades: la intervención en la ciudad como preparación para la reconstrucción y como un arma en la guerra: el proyecto de Marota City como el primer ejemplo de los proyectos de reconstrucción de los asentamientos informales en Siria:

A partir de 2012, la intervención de los planificadores en los asentamientos irregular fue cambiada radicalmente una vez más. Por un lado, se realizaron una serie de decisiones para indemnizar a las víctimas de la destrucción y para preparar el camino para el proceso de reconstrucción. Por otra parte, las autoridades utilizaron la planificación urbana como una arma, no sólo por la destrucción de los barrios en poder de la oposición armada, sino también por la preparación de proyectos para renovación urbana (es decir, la demolición y reconstrucción) de barrios específicos. Las zonas urbanas de la ciudad fueron sometidas al bombardeo y vieron combate armado, sufriendo destrucción a gran escala, donde los servicios públicos y las infraestructuras eran en gran parte destruidos, y la mayoría de las viviendas fueron destruidas, ya sea parcialmente o totalmente (Clerc, 2013a y b; 2014; World Bank, 2017a; 2017b).

La pérdida debida al daño parcial o total a stock de capital incurrida como consecuencia del conflicto hasta finales de 2012 en todo el país se ha estimado de 20,8 mil millones de dólares por el Centro Sirio para la Investigación de Política (SCPR (CSIP)). Por su parte, la Comisión Económica de las Naciones Unidas para Asia Occidental (ESCWA), estimó que casi un tercio

de las viviendas, es decir 1,2 millones, había sido afectado por el conflicto en 2013[149] (b2b-sy, 2013). Efectivamente, Alepo ocupó el primer lugar con casi la mitad (424.000) de sus viviendas destruidas totalmente o parcialmente, donde la mayor destrucción tuvo lugar en las partes informales de la ciudad (Ferrier, 2020; b2b-sy, 2013).

Por un lado, desde 2012 en adelante, el orden del día iba a ser la reconstrucción, construcción de viviendas, y la inversión. A nivel local, las intervenciones se limitan a los servicios de emergencia y obras de infraestructura (eléctrica y agua, residuos sólidos, saneamiento y servicios médicos y educativos), tanto en las zonas bajo control del gobierno y en aquellos bajo control de la oposición, a través de los consejos locales. A nivel nacional, una reorganización de la administración gubernamental previsto el establecimiento de un Ministerio de Vivienda principal en otoño de 2012 que iba a ser el encargado no sólo de la vivienda y el Establecimiento Público para Vivienda, sino también de la planificación urbana, junto con la planificación regional y de los asentamientos informales. En este sentido, el trabajo en la planificación tendría que ser reanudado. Se aprobaron leyes para proporcionar un marco mejor para estimular la inversión. Así, en 2012, se aprobó una ley para autorizar el establecimiento de empresas para financiar y refinanciar proyectos de bienes raíces (Sana, 2012a). En este contexto, la Empresa de Desarrollo e Inversión de Bienes Raíces creada en 2008 aprobó 35 empresas de desarrollo de bienes raíces (Syria Report, 2012). Indemnizaciones de reconstrucción fueron destinadas a las personas que habían sufrido daños y una comisión de reconstrucción asignó mil millones de libras sirias (20 millones de dólares) para el año 2012 para compensar a los ciudadanos por el daño sufrido (Sana, 2012b).

Por otro lado, sin embargo, y cualesquiera que sean las partes en el conflicto, la destrucción se usa contra adversarios: los edificios se destruyeron, y hasta barrios enteros fueron eliminados. El saqueo fue un precursor frecuente a la destrucción. Por otra parte, la planificación urbana y las leyes hacia los asentamientos informales se utilizan como arma en el conflicto. Según los informes de la Comisión de Investigación de las Naciones Unidas junto con los bombardeos, o siguiéndolos, demoliendo casas de oponentes era una práctica regular. A veces barrios enteros fueron objetivos. El Gobierno justifica las demoliciones como planes urbanísticos preexistentes para eliminar edificios ilegales (United Nations General Assembly, 2013).

Planes y proyectos fueron ahora transformados en argumentos - y armas incluso - a favor de, o para realmente causar la demolición legal de barrios enteros. En este contexto, en mayo de 2012, un decreto nuevo núm.40, 20/05/2012 vino para reforzar estos planes. El decreto otra vez prohibió la construcción adicional en estos barrios, ordenando, a partir de esta fecha, la demolición de todos las construcciones no autorizadas, y haciendo provisión para sanciones, multas y penas de prisión que deben imponerse a todas las personas condenadas culpables de participar en este tipo de construcciones. Además de esto, la implementación de la política nacional sobre el tratamiento de las áreas informales siguió adelante, con diez millones de libras sirias en el presupuesto para 2012 destinados al tratamiento de dichas áreas (Clerc, 2014).

Por último, el re-lanzamiento en otoño de 2012 de los proyectos de estudios detallados sobre el sur de Damasco surgió de pensar que eso fue en gran parte de geo-estratégica en la naturaleza. Esta reactivación plantea una vez más la opción de renovación urbana de los

[149] Más de 5 millones de personas han abandonar sus hogares y comunidades (Clerc, 2014).

barrios informales. Las dos zonas contiguas propuestas para renovar en el Decreto núm. 66 del 20 de septiembre de 2012 correspondiendo a los "Estudios Detallados" de la Zona 4 (253 hectáreas) comprendiendo entre otros los barrios informales de Mezzeh, situado detrás del hospital Razi, y Zonas 9 y 16 (857 hectáreas), al sur de la carretera periférica, comprendiendo los barrios informales de Dahadil, Nahr Aicheh, Louan y Qadam[150] (figuras 2, 3, 4 y 5). La Gobernación ha puesto en marcha estos estudios en 2007, instruyendo en el momento a los consultores a cargo de ellos para planificar para la renovación urbana. Posteriormente en 2009 se suspendieron los estudios en espera de la finalización del plan maestro de Damasco que se había puesto en marcha mientras tanto; dicho plan era para decidir qué zonas iban a ser rehabilitadas y cuáles iban a ser renovadas. El nuevo decreto de 2012 reactivó los proyectos suspendidos y determinó que las zonas sean reconstruidas (es decir, la demolición y reconstrucción) dentro de los cinco años, incluyendo modalidades para indemnizar y realojar los habitantes temporalmente, a pesar de la escasez general de la vivienda. Los propietarios de los sitios expropiados debían ser compensados (hay que señalar que la compensación en proyectos de este tipo es notablemente injusta) (Sitio web del Decreto Legislativo 66; Clerc, 2014; Hanna, Harastani, 2019; Daher, 2019a y b; Shrabati, 2019). En la taba abajo se detallan el procedimiento y las fases del proyecto desde el comienzo hasta la actualidad:

[150] Es una reconstrucción en un terreno donde vivieron más de 50.000 personas (Hanna, Harastani, 2019).

Fase 1: documentación:	**Fases 2 y 3: valoración de propiedad y acciones: (cuatro categorías de residentes de viviendas informales)**	**Fase 4: implementación e involucramiento del sector privado:**
Esta fase se programó para un mes después de que el Decreto 66 fue anunciado en septiembre de 2012. En el contexto de la propiedad mayoritariamente informal, esta fase estaba llena de problemas. En este contexto, los residentes debían probar sus derechos de propiedad a través de la documentación y se les dio un mes para presentar y registrar estos documentos. En ese momento, la gobernación de Damasco también estableció comités para resolver las disputas de propiedad. Sin embargo, esta fase se ha enfrentado a muchos retrasos debido a la complejidad de presentar documentos de propiedad	En esta fase el Decreto 66 describió un sistema por el cual los dueños de propiedades fueron dados acciones en proyectos planificados en función del valor de sus propiedades existentes. Esta fase se centró en la valoración de las viviendas y la emisión de "acciones" compensatorias que se utilizarán para obtener viviendas nuevas. La segunda fase ha demostrado ser muy problemática debido al valor bajo de las acciones para la mayoría de las viviendas informales, lo que hace más difícil que los habitantes puedan realojarse en los proyectos nuevos en el área. En este sentido, la Gobernación de Damasco estableció un comité de expertos para estimar el valor de las acciones de cada propiedad, que se ha basado principalmente en la localización. Esta etapa se centró en dos factores: el valor de las acciones y los procedimientos para obtener una vivienda alternativa. Según el Decreto num.66, existen cuatro categorías de residentes de viviendas informales, cada uno de los cuales recibe tipos diferentes de compensación modesta: 1) Incluye a los residentes informales que ocupan terrenos públicos o privados, pero no pueden probar su residencia o propiedad. Estos habitantes reciben una compensación de alquiler de dos años, que es muy baja debido a la inflación por conflicto. 2) Consiste en inquilinos de unidades informales que no son propietarias de la tierra pero que han estado alquilando por mucho tiempo (desde antes del 2000). Estos inquilinos reciben el 30% de las acciones unitarias en el caso de asentamientos residenciales y el 40% en el caso de comerciales. Por otro lado, el propietario obtiene el valor de la tierra. 3) Incluye a los propietarios informales que construyeron sus propias casas ilegalmente en tierras agrarias, pero pueden probar que han estado alquilando la tierra y ocupando durante algún tiempo. Estos propietarios son potencialmente elegibles para la reubicación basada en acciones. Si han construido una vivienda informal en terrenos estatales, a diferencia de los terrenos privados que rentan, entonces los ocupantes ilegales no son elegibles para ninguna compensación. 4) La última categoría incluye a los habitantes con estatus de propiedad de una tierra agraria, que todavía se utiliza para la agricultura, y que han demostrado sus propiedades. Reciben el precio de la tierra y los valores de los árboles basados en la tasa del gobierno. **Las lecciones de estas dos fases son las siguientes:** muchos residentes de los asentamientos informales en el área son completamente vulnerables y están sujetos a perder tanto su hogar como sus derechos a recibir cualquier tipo de compensación por el gobierno. Esto resulta en más poblaciones siendo desplazadas internamente, construyendo más viviendas informales en áreas como las afueras de las ciudades principales.	La Comisión Técnica del proyecto dio a los accionistas un período de un año (desde el 14 de febrero de 2016 hasta el 14 de febrero de 2017) para registrar sus acciones en una de las parcelas del sitio, lo cual fue un período de tiempo muy corto. Luego, el mercado de valor de stock se abrió en septiembre de 2016. Por otro lado, las tres etapas de demolición de los asentamientos se terminaron completamente en octubre de 2017 (figuras 11.2 y 11.5 (A)). Posteriormente, las obras de infraestructura se ejecutaron a mediados de 2018 (figura 11.2 y 11.5 (B)). Por otra parte, el involucramiento del sector privado se estableció con la fundación del cuerpo principal representado por la compañía *"Cham"* de Damasco fundada en 2016 y es propiedad de la Gobernación de Damasco que gobierna este involucramiento. En este sentido, el plan consistía en invertir las 68 parcelas del Municipio de Damasco a través de asociaciones formadas con

reconocidos de un área que tiene 6,733 casas informales construidas en tierras agrícolas, especialmente tratando temas de herencia de los habitantes en un tiempo muy limitado (un mes). Así, muchos propietarios no pudieron acceder a la documentación necesaria o tuvieron grandes desafíos para reunir esta prueba. Por ejemplo, si los residentes confiaban en las facturas de electricidad como prueba de propiedad (que era un método común), pero carecían de algunas de estas facturas que cubrían todo el tiempo de su residencia, no podían probar su propiedad. Además si los propietarios habían dejado sus propiedades antes de que comenzara el proceso de	"*En Siria golpeada por la guerra, los proyectos de reconstrucción como Marota City deberían ayudar a los sirios a reconstruir sus casas en lugar de aumentar su vulnerabilidad de perder sus hogares para siempre. Por lo tanto, Marota City como proyecto de reconstrucción es lo opuesto a lo que debería estar logrando"* (Hanna, Harastani, 2019), pp.4. Además de estas cuestiones, los habitantes del área del proyecto han enfrentado muchos problemas: a) Uno de ellos ha sido el problema de la tasación baja de propiedades. Según el sistema los residentes elegibles reciben una compensación en forma de acciones, de acuerdo con el valor de sus hogares. Estas acciones luego se usarán para comprar una vivienda alternativa en la misma área o están disponibles para vender en orden para comprar terrenos en otro lugar. Sin embargo, el valor de la mayoría de las viviendas ha sido subvaluado porque las acciones están relacionadas con el tamaño de la propiedad, y la mayoría de las propiedades en el área son pequeñas. Por lo tanto, este punto del Decreto 66 complica el problema de la "vivienda alternativa" porque el acceso a una vivienda alternativa está vinculado con lo que los residentes "accionistas" tienen que gastar para obtener una vivienda nueva en el área del proyecto. Para obtener esta vivienda, los residentes necesitan tener un cierto número de acciones que es equivalente a propiedades de un tamaño mucho más grande de lo que muchas personas habían tenido, lo que significa que las acciones que recibieron no son suficientes para luego "comprar" una vivienda nueva. Efectivamente, este fue el caso de muchas personas que luego no tenían otra alternativa que vender la compensación pequeña de acciones que recibieron y buscar alojamiento en otro lugar, lo que resulta en la expansión de las áreas informales en las ciudades. b) Además, se modificaron algunas cláusulas del Decreto 66 durante esta fase. Por ejemplo, el Decreto 66 estableció que la unidad administrativa local paga la compensación del alquiler, pero el Gobernador de Damasco declaró que esta renta se deducirá como el pago inicial para la vivienda nueva. Por lo tanto, los habitantes pagan su alquiler ellos mismos y esto significa que pagan más por adelantado para su vivienda alternativa. c) Otro problema que enfrenta los residentes durante esta fase es el valor estimado y, por lo tanto, la compensación, que ha contabilizado solo el valor del terreno, ignorando otros valores que los residentes han creado a lo largo de los años, como el valor de varios locales comerciales y minoristas. d) Las fases de documentación y evaluación se completaron en 2015 con la distribución formal de los títulos de propiedad y la apertura de la "bolsa de valores" para vender las acciones. Sin embargo, debido a la inflación que se produjo después de la guerra, el sistema ha fallado a la gente como el valor de la acción se ha desplomado. Además, debido al deterioro grave del ingreso per cápita en el país, la mayoría de los residentes de bajos	otras empresas privadas. Por lo tanto, muchas empresas privadas[151] se registraron en 2017 y 2018 y establecieron una asociación con la compañía *Cham* con un 49% para esta última, con planes para construir propiedades de lujo "estilo Dubai", que incluyen tres rascacielos históricos de entre 50 y 70 pisos, siete torres residenciales de pisos de lujo; dos torres residenciales y un centro comercial, dos torres residenciales de 15 pisos, y cuatro torres residenciales de lujo (figuras 11.2, 11.3, 11.4 y 11.5 C, D, E, F y G) (Hanna, Harastani, 2019). Es importante mencionar que este involucramiento del sector privado se caracteriza por el lujo sobre la necesidad, que es irrelevante en un contexto de guerra y desplazamiento combinado con la disminución de la riqueza de la clase media del 60% en 2010 al 10% en 2017, y un desempleo masivo que aumenta del 14.9 en 2011 al 42.3% en 2019[152]. Cientos de miles de personas necesitan viviendas asequibles; sin embargo, el plan actual del gobierno y el sector privado es

[151] La empresa *Aman Dimashq,* compañía Al-*Moutaweroun, compañía Rawafed Dimashq* y Socios, y la compañía *Mirza.*
[152] 51.8% en 2016 (SCPR (CSIP), 2020).

documentación, perdieron su derecho a compensación (figura 11.2).	ingresos no podían comprar las acciones que necesitaban para registrarse para una parcela o vivienda. Por lo tanto, tuvieron que vender sus acciones y abandonar el área del proyecto (figura 11.2).	para viviendas de lujo (SCPR (CSIP), 2020; Hanna, Harastani, 2019; Sitio web de Marota City).

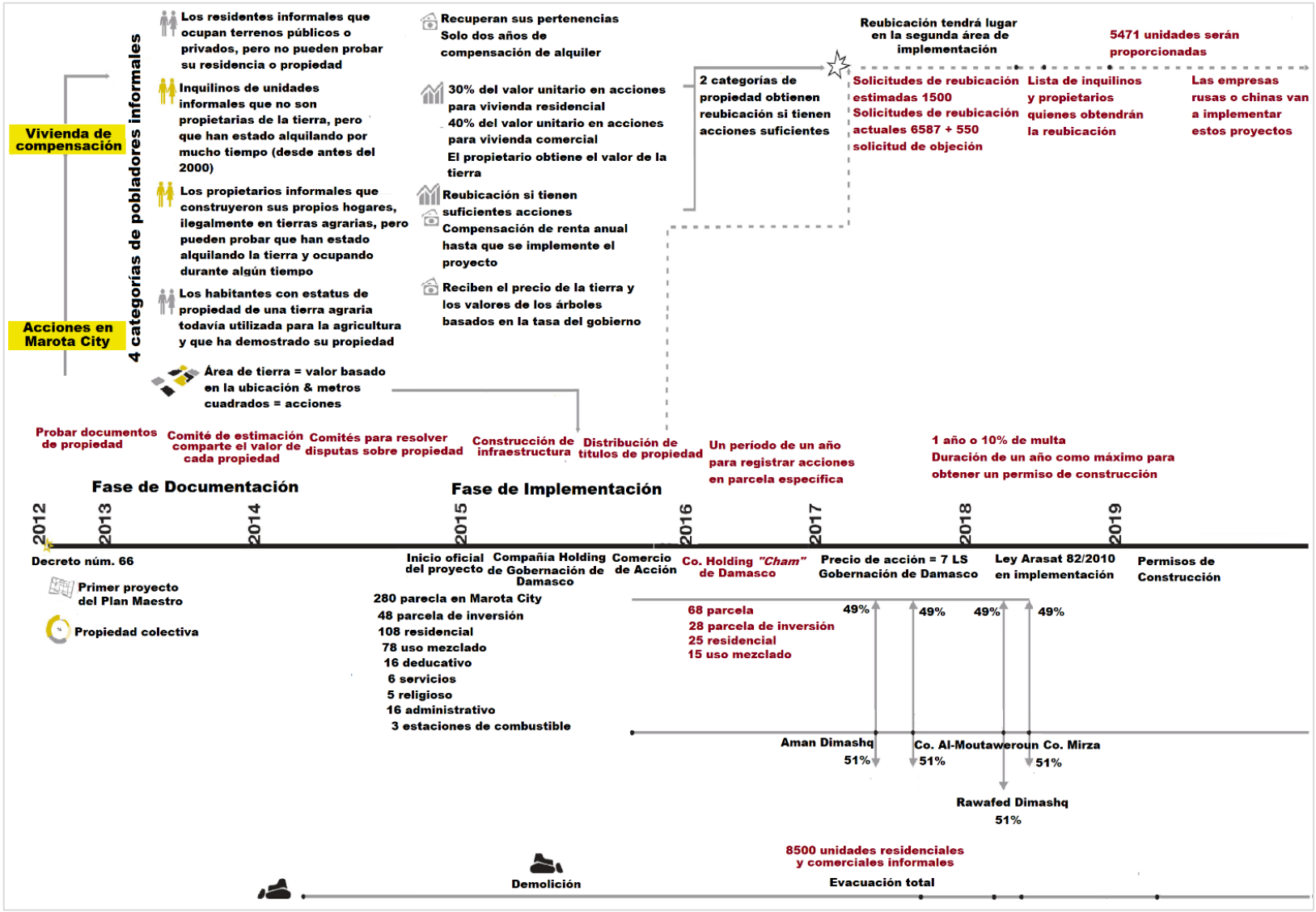


Figura 11.2. Línea de tiempo muestreando las fases de documentación e implementación en Marota City desde 2012 hasta 2019
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Hanna, Harastani, 2019.

Figura 11.3. La Ciudad de Marota es reclamada por el gobierno sirio como el primer proyecto de reconstrucción posguerra en Siria para abordar la informalidad e introducir el lujo y la planificación de alta tecnología en las ciudades sirias153
Fuente: Sitio web del Decreto Legislativo 66, http://66.damascus.gov.sy/.

[153] Este espacio está destinado a albergar muchas torres de viviendas de lujo además de espacios comerciales, como hoteles, restaurantes, cafés e instalaciones de entretenimiento. Está planeada como una nueva ciudad para empresas, bancos, instalaciones deportivas, instituciones educativas, edificios religiosos e instalaciones de salud, con grandes áreas de jardines y espacios verdes (Hanna, Harastani, 2019; Sitio web de Marota City).

Figura 11.4. El plan maestro del proyecto de Marota City en Damasco (como el primer ejemplo de los proyectos de reconstrucción posguerra en Siria)
Elaboración propia sobre la base de Fuente: Sitio web del Decreto Legislativo 66, http://66.damascus.gov.sy/.

Figura 11.5. (A) la demolición de los barrios informales en el área del proyecto según el decreto núm.40 de 2012; Fuente: Hanna, Harastani, 2019. (B) las obras de construcción, (C, D, E, F y G) Diseños de algunos edificios aprobados por la Comisión Técnica del proyecto
Fuente: Sitio web de Marota City en Facebook, https://www.facebook.com/305726942949806-المزة-شرقي-تنظيم/?ref=page_internal.

¿Es el proyecto de Marota City[154] el tipo de reconstrucción que los sirios quieren o necesitan en un contexto posguerra?

En el evento de la reconstrucción de la ciudad, la opción de renovación urbana (demolición y reconstrucción) de estos barrios informales llega a ser el más relevante de los dos, como han sido destruidos por la guerra. Aquí está lejos de ser el caso. Este proyecto parece ser una demolición planeada, llevado a cabo como parte de la estrategia militar, con visión a la reconstrucción en línea con un complejo de intereses políticos y financieros. Según los informes, la destrucción de estos barrios ilegales, donde desde marzo de 2011 varias manifestaciones habían tenido lugar, dio la impresión de que habían sido seleccionados para castigar a la población y demoler las áreas que habían albergado los opositores al régimen. Efectivamente, el objetivo del gobierno habría sido para ganar el control completo de este espacio, un vínculo vulnerable en la cadena militar que mantiene presionado a Damasco: un punto clave de acceso a la ciudad para adversarios armados del régimen, y el sitio de muchas batallas. Por otra parte, el área es adyacente a los edificios nuevos de la Presidencia del Consejo de Ministros; por lo que es estratégica desde un punto de vista tanto político y como económico. La tierra usada informalmente, bien situada pero sólo escasamente poblada, cerca del barrio de ricos de Kafar Sousseh, ella se dice para ser ya objeto de numerosas transacciones de bienes raíces - por no hablar de las apropiaciones ilegales (Clerc, 2014).

En este contexto, el proyecto muestra que es posible, aunque parezca contradictorio a lo que la mayoría de los residentes necesitan, que los planes urbanos de desarrollos irrelevantes se conviertan en realidad ante la necesidad urgente para soluciones más asequibles para la población. El proyecto muestra que incluso los patrones de asentamientos informales establecidos desde hace mucho tiempo pueden convertirse en formas para desalojar a los dueños de viviendas.

Este desarrollo urbano de fantasía dañina ha mostrado esta dirección y ahora sirve como un plan y un modelo piloto para la reconstrucción en todo el país, como se va a demostrar en el caso de los barrios informales en Alepo (Hanna, Harastani, 2019). Teniendo en cuenta el daño masivo del conflicto en el que se estima que el 40% de la infraestructura está dañada y 1.7 millones de casas están dañadas en el país, este proyecto constituye una advertencia crítica para esta dirección (SCPR, (CSIP), 2020; Hanna, Harastani, 2019). El decreto 66 demuestra como los residentes pueden ser despojados legalmente de hogares[155], y cómo esto contribuye a la inestabilidad continua y la construcción de nuevos asentamientos informales en las afueras de las ciudades. En este contexto, el proyecto puso a prueba leyes nuevas de dueño de propiedad que se han convertido en la política nacional de "reconstrucción". Estas políticas son, sin embargo, herramientas poderosas para despejar grandes áreas de ciudades

[154] Que significa soberanía en siríaco (Hanna, Harastani, 2019).

[155] Antes del Decreto 66 una ley anterior, la Ley 9 promulgada en 1975, establecía que cualquier unidad informal construida en terrenos privados tiene derecho a una compensación independientemente de la propiedad. Pero el Decreto 66 alteró radicalmente este reconocimiento legal de los patrones informales de propietarios de la propiedad que era la norma para muchas personas. Las nuevas legislaciones, como el Decreto 66 y la Ley 10, exigían que los residentes probaran sus derechos de residencia para recibir una compensación cuando el área fuera reconstruida. Esta compensación debería haber incluido o "acciones" en la propiedad futura que se construirá en el área, o realojamiento en otro lugar (Hanna, Harastani, 2019).

sirias a menudo dañadas o destruidas sobre todo áreas informales, recompensando a una élite pequeña de personas ricas que no son el foco obvio de la reconstrucción y despojando a muchos otros. Este ejemplo detalla el tema de los derechos de vivienda, tierra y propiedad (HLP (VTP)) en los períodos de conflicto y post conflicto en Siria, particularmente en lo que respecta a la reconstrucción y los asentamientos informales[156]. Dado que las políticas de reconstrucción tienden a ignorar los sistemas informales de propiedad y se basan en demostrar la propiedad solo a través de pruebas documentales, por lo tanto, millones de personas están perdiendo sus derechos a un proceso de reconstrucción justo y sostenible.

Por supuesto, esto no es una reconstrucción, sino un conflicto continuo que perpetúa la crisis del desplazamiento interno y la falta de viviendas disponibles. Está nueva política legal comenzó en 2012 con la promulgación del Decreto 66, y desde entonces ha sido el modelo para la nueva Ley nacional núm.10 introducida en 2018, que puede ser considerado como un copia modificada y extendida de este Decreto 66, porque permite la creación de nuevas áreas organizacionales en toda Siria dirigidas a proyecto de desarrollo de bienes raíces y proyectos de reconstrucción[157]. La controvertida ley ha llevado a muchos países, entre ellos Alemania, a presentar quejas ante el Consejo de Seguridad de la ONU porque obstaculiza el regreso de los desplazados y refugiados a sus casas[158] (Shrabati, 2019; Hanna, Harastani, 2019).

---

[156] En ausencia de una resolución política, es importante que la comunidad internacional encuentre mecanismos que ayuden a los sirios desplazados a garantizar sus derechos de (HLP (VTP)). Esto incluye prácticas que ayudarán a los desplazados y refugiados a demostrar sus derechos de propiedad, independientemente de su residencia actual y en una manera transparente y segura (Shrabati, 2019).

[157] En el este contexto, el gobierno sirio está preparando muchos proyectos de acuerdo con esta ley 10 que exige que los residentes de las áreas establecidas como nuevas zonas organizacionales puedan solicitar una prueba de propiedad dentro de un mes después de que la zona reguladora se anuncia, sujeto a perder la propiedad si eso no se cumple (art. 2, párrafo 2a). Cuando los propietarios no pueden probar su propiedad personalmente, los familiares o los agentes legales pueden presentar y registrar los documentos en su nombre. Sin embargo, los familiares deben probar su relación con el propietario a través de documentos de identificación oficiales y el agente legal debe obtener la aprobación de seguridad de los servicios de seguridad sirios. En consecuencia, muchos propietarios tendrán grandes dificultades para probar sus derechos de propiedad, especialmente porque muchos de ellos han sido desplazados internos o refugiados en los países vecinos, teniendo en cuenta que muchos de ellos han perdido sus documentos personales y de propiedad cuando huyeron de sus casas. también, una gran cantidad de la población ha sido asesinada o desaparecida. Además, el requisito de autorización de seguridad sería un obstáculo para que los propietarios reclamen sus derechos de propiedad, ya que es poco probable que los residentes en áreas controladas por la oposición soliciten un permiso de seguridad.

Según el gobierno, una de las áreas que se reconstruirá de acuerdo con la Ley núm. 10 es el barrio de Baba Amr en Homs, tenido en consideración que la mayoría de su población ha sido desplazada. Por otra parte, las autoridades sirias comenzaron a prepararse para la reconstrucción de las áreas de Qaboun y Jobar en Damasco de acuerdo con la misma ley, que fueron destruidas por la guerra, antes de que se llegase a un acuerdo de reconciliación con los grupos armados de oposición que controlaban estas áreas, lo que resultó en miles de civiles desplazados por la fuerza. Por lo tanto, es probable que los habitantes de estas áreas no puedan probar su propiedad de acuerdo con las condiciones previstas por la ley, debido a las circunstancias mencionadas anteriormente (Shrabati, 2019).

[158] En este sentido, la Ley núm. 42 de 2018 se estableció para enmendar el límite de tiempo para probar los derechos de propiedad, y convertirlo en un año (en lugar de un solo mes según la ley anterior núm. 10) a partir de la fecha del anuncio de la zona organizacionales. Sin embargo, los desafíos mencionadas anteriormente para probar y registrar los derechos de propiedad continúan a pesar del aumento en el tiempo, además del hecho de que esta ley no incluye ninguna enmienda a las

Es importante menciones que este estudio es importante como un precedente alarmante para el proceso de "reconstrucción" en Siria poste-conflicto. Muestra el uso central de un enfoque legislativo para legitimar una estrategia urbana que es injusta y contraria a la política de la construcción de la paz. Además, muestra una estrategia urbana de un sistema de acciones y una implementación que demuestra cambios en los plazos para recompensar a algunos grupos sobre otros; el proyecto está diseñada para una élite pequeña de personas ricas que no son el foco obvio de la recuperación y la reconstrucción. Sin embargo, este enfoque es lo que el gobierno y el sector privado, están promoviendo e impulsando a las empresas de arquitectura para enfocarse en el exterior sin desarrollar opciones de viviendas nuevas que se ajusten a las demandas cambiantes y urgentes de la mayoría de las poblaciones de bajos ingresos que viven en el área. El proyecto sirve como ejemplo de lo que se está avanzando como una agenda de reconstrucción posguerra, ilustrando cómo esta política de reconstrucción necesita ser repensada, urgentemente, para que las personas obtengan viviendas, la economía se recupere y las comunidades vuelvan a desarrollarse. Seguramente, los rascacielos fantasmas que pocos pueden pagar no son la respuesta, y este tipo de viviendas no es lo que los sirios necesita (Hanna, Harastani, 2019).

11.1.3 Propuestas para la recuperación y la reconstrucción de la ciudad de Alepo posguerra enfocando en los barrios informales en particular.

11.1.3.1 La situación de seguridad, demográfica y movimientos de la población de Alepo post-conflicto:

Varios informes producidos por organizaciones internacionales se han centrado en la evaluación de daños en Alepo y en el impacto económico de la guerra para identificar necesidades, priorizar los esfuerzos de socorro y las respuestas de recuperación temprana y elaborar la planificación poste-conflicto. Después de cuatro años de combates y asedios desde julio de 2012 hasta diciembre de 2016, Alepo, la segunda ciudad más grande del país, fue reconocida como la ciudad más dañada de Siria (Ferrier, 2020). En 2017, la Comisión Económica y Social de las Naciones Unidas para Asia Occidental, informó que los daños de guerra en la ciudad costaron más de 52 mil millones de dólares (Ammar, 2017). Según una estimación del Banco Mundial, el daño del sector de la vivienda solo varió de 6.2 a 7.6 mil

disposiciones de la Ley 10, que permite a la unidad administrativa expropiar de forma gratuita partes de las tierras (artículo 2, párrafo 11), ni al mecanismo obligatorio establecido por la ley para disponer de la propiedad de las acciones por parte de los propietarios, de acuerdo con opciones y períodos de tiempo predeterminados, proporcionando a los propietarios tres opciones para disponer de sus acciones; (1) registrar la parcela a su nombre y obtener una parte de las ganancias de la reconstrucción, (2) establecer una asociación con otros accionistas para construir, vender e invertir en las parcelas o (3) vender sus acciones en un subasta pública (art. 2, párr. 17). Del mismo modo, la enmienda no abordó las deficiencias en las disposiciones sobre la vivienda alternativa (art. 2, párr. 24), lo que constituye una violación clara del derecho a la propiedad garantizado por la Constitución (art. 15) y el derecho internacional (Shrabati, 2019).

millones de dólares[159] (World Bank, 2017a). En este sentido, la destrucción afectó particularmente a la ciudad vieja y los distritos este y sur de la ciudad de Alepo (figura 11.6), que albergaban una población de bajos ingresos antes de 2011[160] (figura 11.7) y permanecieron bajo el control de los grupos de oposición hasta finales de 2016 (Ferrier, 2020; Almohamad, Knaack, Habib, 2018) (es importante mencionar los cambios significativos en el mapa de seguridad y por lo tanto, en los movimientos de la población en la gobernación de Alepo desde marzo de 2020, donde el gobierno sirio recuperó la parte oeste y noroeste de Alepo Rural que estaban bajo el control de los rebeldes (figura 11.8) (Balanche, 2020).

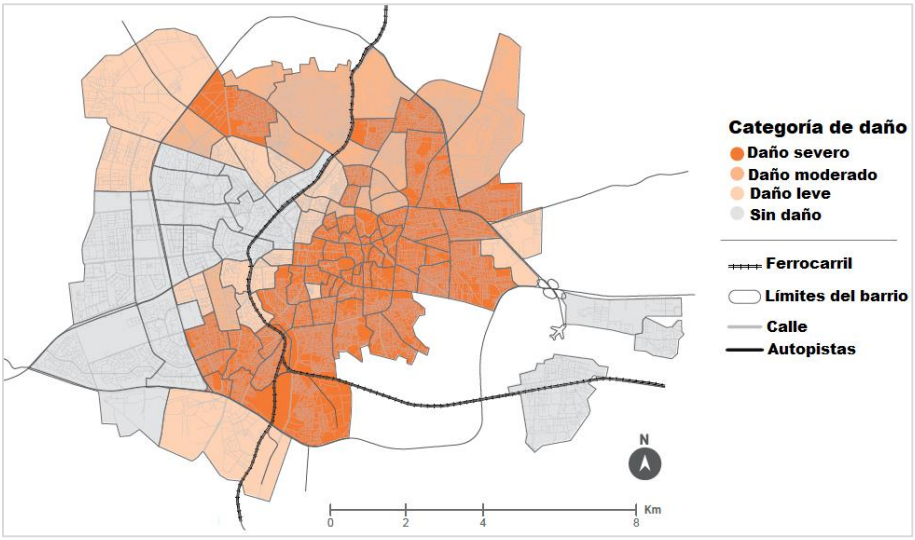
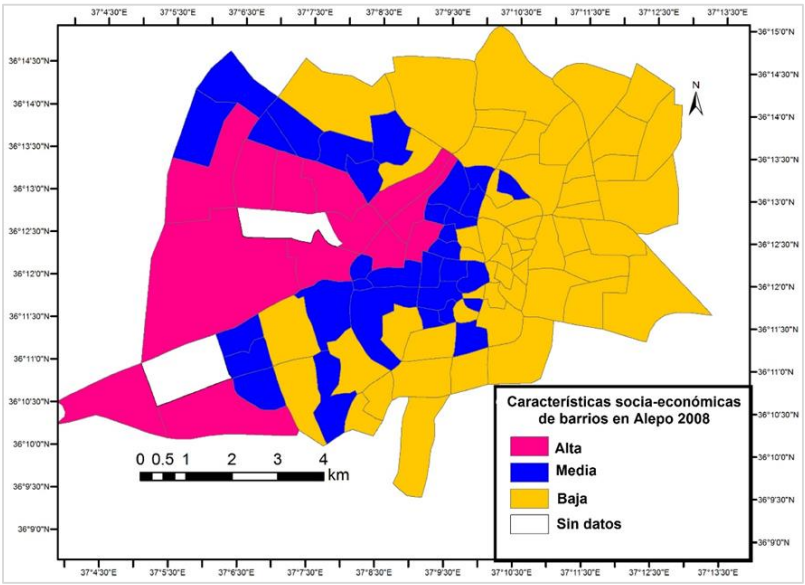


Figura 11.6. Severidad del daño, por barrio en la ciudad de Alepo
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Urban Syria, 2019.



[159] Según las evaluaciones del Banco Mundial: 154,465 de las 662,323 unidades de vivienda (o el 23 por ciento del stock) sufrieron daños parciales, mientras que 49,830 (o 7.5 por ciento) fueron completamente destruidas (Palermoworld, 2018).

[160] Donde los migrantes de las zonas rurales construyeron asentamientos informales. Muchos de estos residentes tenían vínculos con las áreas rurales alrededor de Alepo. Como tal, la división rural-urbana en la ciudad se convirtió en cultural y social, además de la división geográfica entre los dos lados de la ciudad (Urban Syria, 2019).

Figura 11.7. Barrios y características socia-económicas en Alepo 2008
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Almohamad, Knaack, Habib, 2018.

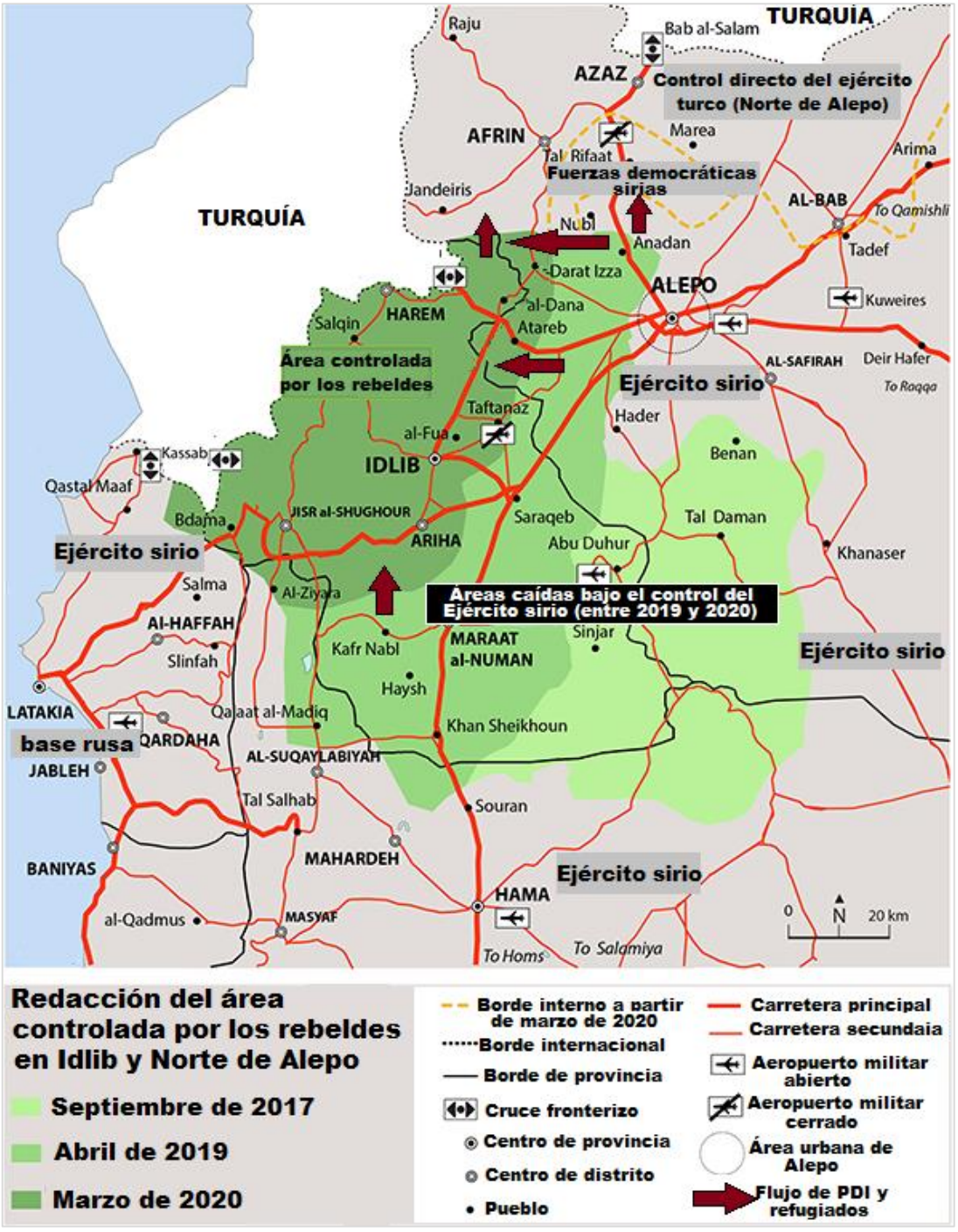


Figura 11.8. Último mapa de la situación de seguridad en la provincia de Alepo
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Balanche, 2018; 2020.

Como muestran las figuras 11.9 A, B y C, los cambios de población comenzaron dentro de la ciudad, así como dentro y fuera de ella, cuando la oposición armada entró en Alepo en 2012 y se hizo cargo del este de la ciudad. A finales de 2013 había 840,000 PDI en la ciudad, y para 2014 la población se había reducido a la mitad. La salida de población fue en su mayoría desde el este de la ciudad, donde la vida se convirtió cada vez más difícil. En julio de 2016, alrededor de 180,000 personas quedaron atrapadas en el este de la ciudad durante un asedio de seis meses, que fue acompañado por una campaña militar del gobierno de Siria. En los últimos días de la batalla, los alepines huyeron de la ciudad hacia el oeste de Alepo y

el campo, y luego 38,000 personas fueron evacuadas de emergencia en diciembre de 2016. En diciembre de 2019, tres años después de que el gobierno sirio recuperara el control militar de la ciudad de Alepo, la población se estimó en 1.6 millones, incluyendo 190,000 desplazados internos (PDI). Los retornos han sido lentos, mientras que la ONU registró casi 275,000 retornados en 2017, solo 75,132 registrados en 2018 y menos de 42,000 en 2019. Según estas cifras, más de un millón de la población de 2011 aún no ha regresado (Urban Syria, 2019; Ferrier, 2020).

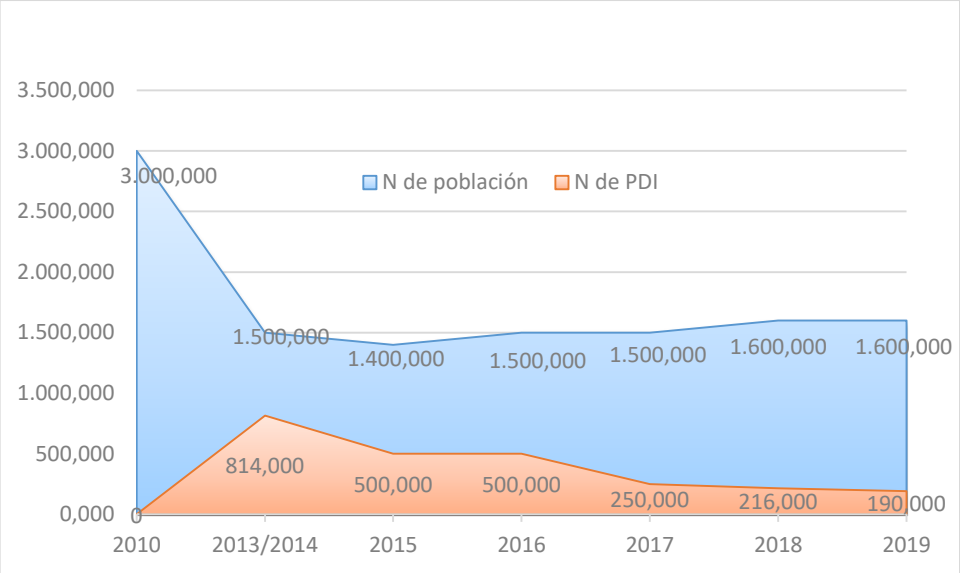


Figura 11.9 (A). Estimaciones de población y PDI en Alepo (2010 – 2019)
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Urban Syria, 2019; UN-Habitat, 2019.

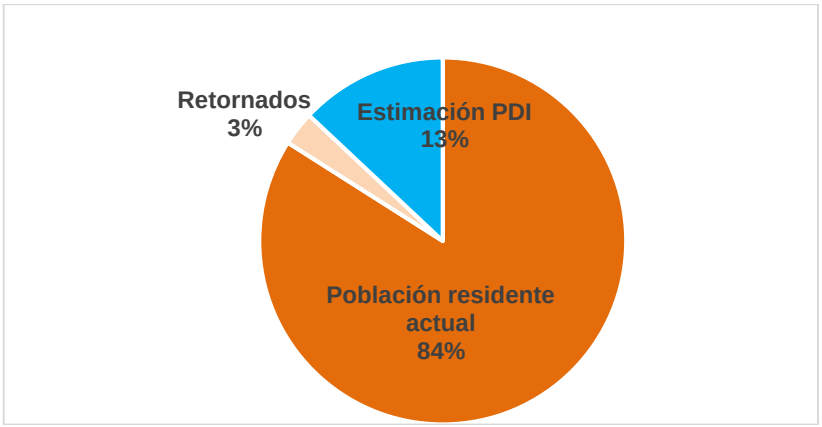


Figura 11.9 (B). Relación Residente, IDP y retornados en 2019
Fuente: Elaboración propia.

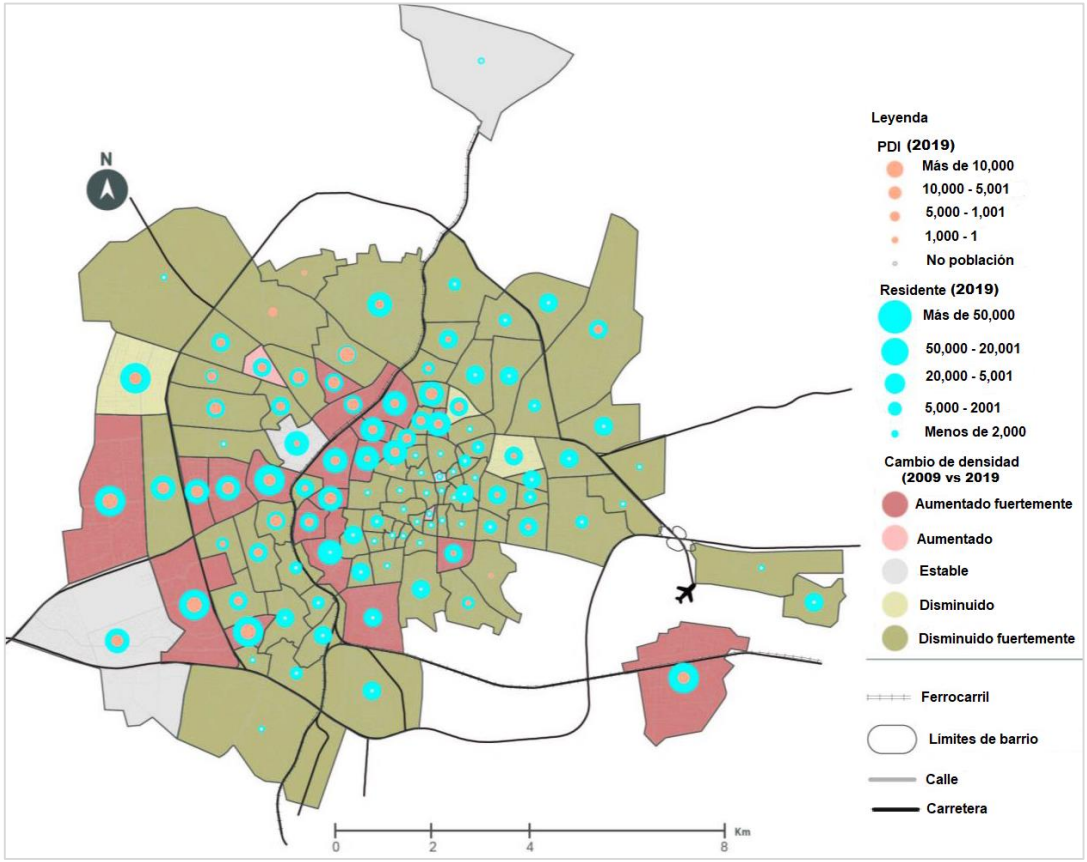


Figura 11.9 (C). Cambio de tamaño de población y densidad de población en Alepo (2009 - 2019)
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2019.

Sin embargo, los retornos a Alepo están controlados, y la mayoría de los desplazados de la ciudad residen en áreas controladas por los rebeldes o en países vecinos. Por lo tanto, las personas que deseen regresar están sujetas a una investigación de seguridad antes de regresar. Además, no se puede acceder a muchos barrios orientales de la ciudad para obtener un retorno a largo plazo. Por otra parte, la mayoría de la clase media y los ex-industriales de la ciudad han huido a Turquía, donde han construido vidas estables y es poco probable que regresen hasta que mejore la situación de seguridad y económica en la ciudad. Muchas de las personas de bajos ingresos que han huido vivían en los barrios informales de la parte este de la ciudad, donde la reconstrucción es lenta. Estas personas temen por su seguridad si regresan a un área percibida como habiendo sido una fortaleza del apoyo de los grupos rebeldes. Los residentes enfrentan un mayor escrutinio por parte de las fuerzas de seguridad y las milicias en la ciudad. Por lo tanto, para muchos PDI y refugiados de Alepo, el retorno será imposible sin reformas políticas importantes. En este contexto, es poco probable que la población de Alepo cambie drásticamente en el corto y mediano plazo con retornos sujetos a problemas casi insuperables como la seguridad, la situación económica, preocupaciones de PTV, la falta de servicios y los daños, sobre todo en los barrios informales de la parte este de la ciudad (Urban Syria, 2019).

11.1.3.2 Políticas de restauración y reconstrucción de Alepo: una respuesta basada en proyectos formulados al nivel gubernamental.

Efectivamente, el análisis de las medidas adoptadas por el gobierno sirio para dirigir la restauración y la reconstrucción de Alepo muestra una respuesta basada en proyectos en lugar de un plan general. La reconstrucción de Alepo está siendo guiada por un plan maestro revisado de 2018 dentro de las prioridades de un Plan de Respuesta de Emergencia (PRE, ERP) adoptado en enero de 2017. Tras el desarrollo del plan maestro, en un segundo paso, la planificación urbana debe ser formulada en planes detallados para las áreas en cuestión. En un tercer paso, las autoridades responsables deben adoptar un marco legal para implementar estos planes y proyectos. Por otra parte, desde la perspectiva del gobierno, la reconstrucción de la administración local parece ser un tema central en la reconstrucción. Este proceso está altamente centralizado[161], como se muestra por el papel del Ministerio de Administración Local (MOLA) en definición de proyectos prioritarios y el seguimiento de su implementación. A pesar de un involucramiento visible de la administración local en la planificación urbana, el ayuntamiento no tiene responsabilidades de toma de decisiones. El discurso y las prácticas de reconstrucción están formados por una interferencia creciente de los sectores públicos y privados, impactando a la toma de decisiones oficiales. La reclasificación de los barrios informales como áreas de desarrollo de bienes raíces según la ley 15/2008 ha proporcionado a las empresas de desarrollo de bienes raíces un palanca adicional para la acción. Mientras, el gobierno afirma controlar a estas compañías a través de la acreditación, ellos están negociando una revisión de dicha ley para lograr mayores beneficios económicos, como es el caso de los barrios de al-Haidariyya y Tal Al Zarazeer (Ferrier, 2020; Aleppo al-Shahbaa News Network, 2018).

11.1.3.2.1 El Plan de Respuesta de Emergencia (PRE).

El PRE fue adoptado por el ayuntamiento por instrucción del MOLA en enero de 2017. Como muestran la tabla 11.1 y la figura 11.10 el plan establece nueve prioridades.

En aplicación de las prioridades gubernamentales, enero de 2017.	1. Apertura de los ejes y calles principales para reconectar los barrios de la ciudad. 2. Restauración de [algunos] edificios y servicios públicos. 3. Restauración de tres áreas industriales. 4. Restauración de las áreas menos dañadas y más pobladas y compensación de daños (seis distritos). 5. Desarrollo de dos asentamientos informales reclasificados para desarrollo de bienes raíces (al-Haidariyya y Tal Al Zarazeer). 6. Desarrollo de herramientas municipales (Ayuntamiento de Alepo) 7. Desarrollo de los recursos humanos del Ayuntamiento de Alepo. 8. Continuación por las empresas de obras públicas de los proyectos financiados por el fondo de reconstrucción. 9. Invitaciones a empresas para invertir en el reciclaje de escombros.

Tabla 11.1. Plan de respuesta de emergencias adoptado por el Ayuntamiento de Alepo
Fuente: Aleppo al-Shahbaa News Network, 2018; Sitio Web del Ayuntamiento de Alepo en Facebook.

[161] Gran parte de la reconstrucción de Alepo se ha desarrollado a un nivel centralizado, sin consultar con el liderazgo local de la ciudad. En consecuencia, el gobierno central ha considerado los sectores clave en el siguiente orden: A.) el Plan Maestro de Alepo, B.) las áreas de desarrollo, las zonas de inversión, la rezonificación según la Ley 15/2008 y C.) Las oportunidades bajo la Ley 23/2015 (Urban Syria, 2019).

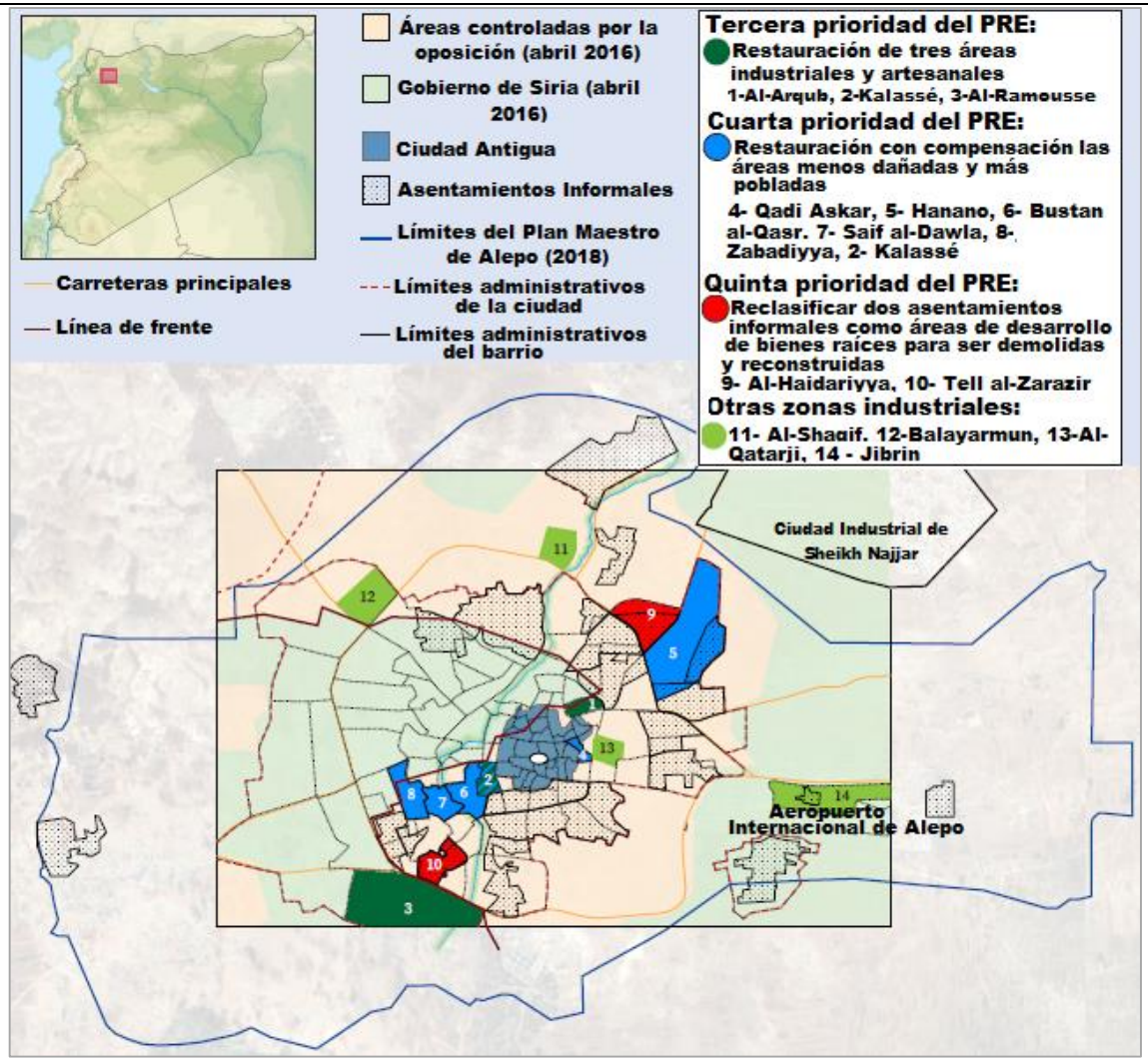


Figura 11.10. El PRE adoptado por el ayuntamiento de Alepo
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Ferrier, 2020.

En este sentido, se han implementado varios proyectos asociados con las prioridades del plan o están en proceso de implementación en toda la ciudad. El Ayuntamiento de Alepo ha contratado a el Establecimiento de Construcción Militar para la eliminación de escombros que ha comenzado en múltiples ubicaciones según la ley Núm. 3 de 2018 (Shrabati, 2019; Sitio Web del MOLA). Además, el Programa de PNUD ha participado en la remoción de escombros en la ciudad vieja. Donde se observan también los trabajos de clasificación de las piedras y la restauración de los mercados antiguos (Figuras 11.11 A, B, C y D). Financiado por OCHA, PNUD también está trabajando con la ONG de Rescate y el Fondo Sirio para el Desarrollo en el reciclaje y la transformación de escombros para su reutilización bajo la supervisión de la gobernación y el Ayuntamiento. Otro proyecto de reciclaje se está llevando a cabo llevado a cabo por el Ayuntamiento de Alepo en Karm al-Jabel. (Figuras 11.12). También ha comenzado la restauración de espacios y servicios públicos en áreas específicas. Entre los proyectos priorizados se encuentra la reparación de Souk al-Hal[162] (Figuras 11.13). En junio de 2019, 340 proyectos habían sido implementados según los informes en la ciudad de Alepo desde finales de 2016 con un presupuesto total de 18,695 mil millones de LS (38 millones de euros). La mayoría de estos proyectos se refieren a la eliminación de escombros, la pavimentación y asfaltado de carreteras y renovación parques públicos, plazas y red de transporte. También incluyen la restauración de escuelas, estaciones de bomberos y centros administrativos y redes de agua y alcantarillado (figuras 11.14 A y B) (Sitio Web del MOLA; Ferrier, 2020; Sitio Web del Ayuntamiento de Alepo en Facebook).

Figura 11. 11. La remoción de escombros y la clasificación de las piedras en la ciudad vieja (A, B y C), la restauración de los mercados antiguos (D)
Fuente: Sitio Web del Ayuntamiento de Alepo en Facebook.

[162] Un mercado popular mayorista de frutas y verduras en el centro de la ciudad desde 1962.

Figura 11.12. La eliminación y el reciclaje de escombros para su reutilización
Fuente: Sitio Web del Ayuntamiento de Alepo en Facebook.

Figura 11. 13. Proyecto de reparación de Souk al-Hal
Fuente: Sitio Web del Ayuntamiento de Alepo en Facebook.

Figuras 11. 14 (A). Los trabajos de restauración de los parques públicos después de la guerra
Fuente: Almohamad, Knaack, Habib, 2018.

Figuras 11. 14 (B). Los trabajos de restauración de estaciones de bomberos, plazas y calles después de la guerra
Fuente: Sitio Web del Ayuntamiento de Alepo en Facebook.

Con respecto a las áreas industriales, en enero de 2017 se asignó un presupuesto de 100 millones de SYP (LS) (aproximadamente 187,000 euros) a cada una de las tres áreas identificadas en el PRE: Arqub, Kalasse y al-Ramousse. Además se aprobaron proyectos adicionales en la ciudad industrial de Sheikh Najjar y en las áreas industriales de Balayarmun, al-Shaqif y Jibrin. En diciembre de 2019, 16,000 de 35,000 instalaciones industriales se confirmaron productivas. Priorizando los trabajos de recuperación en las áreas industriales refleja su importancia para restaurar la capacidad de producción de Alepo y el retorno de la ciudad a su estado como la capital industrial de Siria antes del conflicto (Sitio Web del Ayuntamiento de Alepo en Facebook; Ferrier,

2020). Sin embargo, los esfuerzos realizados hasta ahora parecen haber sido insuficientes (Ferrier, 2020). Por otra parte, el PRE prioriza dos formas de intervención para la rehabilitación y la reconstrucción de las viviendas[163]. El primero aborda la reparación de "los barrios menos dañados y más poblados", a saber, Hanano, Qadi Askar, Saif al-Dawla y Zabadiyya, Kalasse y Bustan al-Qasr. Otros factores pueden haber intervenido también en la selección de estos barrios, entre ellos se encuentra su ubicación cerca del centro de la ciudad (excepto Hanano). El PRE también proporciona una compensación por daños en estas áreas[164]. La segunda forma de intervención proporciona el desarrollo urbano de dos asentamientos informales, al-Haidariyya y Tal Al Zarazeer, como áreas de desarrollo de bienes raíces según la ley 15/2008, que implica la demolición y la reconstrucción de los barrios en lugar de la reparación (figura 11.10). La audiencia objetivo aquí son empresas de desarrollo de bienes raíces en lugar los residentes desplazados que tienen derechos limitados, como ya se ha explicado anteriormente (CGDIR (GCDRI), 2018; Ferrier, 2020).

11.1.3.2.2 El Plan Maestro revisado de 2018.

Paralelamente al desarrollo del PRE de 2017, se lanzó una revisión del plan maestro de 2012 en enero de 2017 y validado por la Decisión Ministerial núm. 791 con fecha 5/3/2018 (figura 11.15) (Al-Ghadri, 2018a). Los funcionarios justificaron el desarrollo del plan maestro revisado de 2018 con la necesidad para considerar el daño de la guerra en la ciudad y destacaron su relevancia para la recuperación económica y el futuro de Alepo a través del turismo y la inversión. Sin embargo, algunos informes se refieren a la velocidad sin precedentes de la preparación del nuevo plan como una herramienta politizada para privar a las personas de sus derechos, sobre todos los residentes de los barrios informales, dado al gran número de desplazados y la práctica tradicional de las autoridades de manipular la producción de planes maestros a favor de ciertos funcionarios y oficiales. "*De hecho, el nuevo plan maestro es altamente técnico, ya que define principalmente la zonificación urbana y la densidad de las áreas residenciales, pero no los proyectos en sí, que se definen en un segundo paso"* Ferrier, 2020. Pp. 8. El plan desarrollado para los próximos 20 años supuestamente tiene en cuenta el crecimiento de la población en la ciudad. Sin embargo, se desconoce si esto incluye a los refugiados y desplazados de la ciudad (Al-Ghadri, 2018b).

Por otra parte, Los proyectos en el plan maestro de 2018 se desarrollan paso por paso. El desarrollo de los dos asentamientos informales de al-Haidariyya y Tal al-Zarazeer está siendo tratado por las autoridades como una nueva medida, a pesar de haber sido decidido en 2010 antes del conflicto. La transformación de la ubicación original de Souk al-Hal en un centro turístico y comercial también está siendo desarrollada en paralelo con la reubicación del mercado mayorista en sí mismo a la zona de al-Ramousse. Otros proyectos incluyen mejoras al perímetro de la ciudadela de Alepo (Al-Ghadri, 2019a) y la transferencia de zonas industriales a la ciudad industrial de Sheikh Najjar (Syria Now, 2017).

[163] La Gobernación de Alepo ha contratado a las Empresas de Construcciones Públicas para la reconstrucción de la ciudad, y el valor de los contratos en 2017 ascendió a 1,101 millones de libras sirias (Sitio Web del Ayuntamiento de Alepo en Facebook).

[164] El número total de solicitudes presentadas es de 17.514, de las cuales 13.297 fueron aprobadas en la ciudad de Alepo en 2017 (Sitio Web del Ayuntamiento de Alepo en Facebook). Es importante mencionar que la cantidad aprobada para compensar a los afectados no excede el 10% del valor del daño, por lo tanto, y la rehabilitación de varias viviendas fue financiada por organizaciones de la sociedad civil (ONG en asociación con organizaciones internacionales).

11.1.3.2.3 El marco legal para la implementación de los planes de reconstrucción.

Como se ve en la tabla 11.2, la planificación urbana está altamente centralizada en Siria, ya que los planes y los marcos legales relevantes deben ser aprobados a nivel gubernamental. Además, los planes maestros detallados para las diferentes áreas definidas en un plan maestro general deben ser desarrollados más. Los marcos legales para el desarrollo de diferentes áreas también deben ser acordados, ya que diferentes leyes pueden ser aplicadas: la Ley 15/2008, la Ley 23/2015, la Ley 10/2018 o la Ley 42/2018.

Las Leyes 15/2008, 10/2018 y 42/2018 implican la creación de una zona urbana y otorgan opciones limitadas a los titulares de derechos, ya que el desarrollo es obligatorio. Si la demolición y la reconstrucción están involucradas, las provisiones para compensación varían. La Ley 15/2008 proporciona viviendas alternativas o una asignación en efectivo que se concederán a los dueños de las propiedades en cuestión solo en terrenos privados, de acuerdo con el desarrollador de bienes raíces. Por otro lado, las leyes 10/2018 y 42/2018, dan a los titulares de derechos tres opciones: (1) solicitar una parcela para el desarrollo y financiar la diferencia entre el valor de la propiedad antes y después del desarrollo, (2) combinar sus acciones con otras y crear una empresa privada para invertir en parcelas, o (3) vender sus acciones en una subasta pública. Se puede ver que la mayoría de los accionistas, sin los recursos necesarios para financiar los costos adicionales, se ven obligados a vender sus acciones. En este contexto, las leyes 10/2018 y 42/2018 solo se aplicarían a la zona de extensión S3 (ubicada al sur del distrito industrial de al-Ramousse) de acuerdo con el nuevo Plan Maestro de Alepo 2018 (figura 11.15). (Shrabati, 2019; Ferrier, 2020).

Mientras que la ley 23/2015, establece que los propietarios deben subdividir sus tierras de acuerdo con las provisiones del plan maestro aprobado dentro de los tres años desde que sus áreas sean designadas para el desarrollo por las autoridades. No obstante, financiar los arreglos para la entrega de infraestructura pública en las parcelas subdivididas sigue siendo un problema, porque los costos deben ser pagados en el momento en que se concede el permiso de construcción (Shrabati, 2019; Sana, 2015). En julio de 2019, se propuso aplicar esta ley para desarrollar dos zonas de extensión (E9 y E4) (figura 11.15) y tres asentamientos informales en la ciudad (Sitio web del Primer Ministro, 2019; Ferrier, 2020).

<table>
<tr><td>Etapa 1</td><td colspan="3">Plan Maestro (Decreto Ley 5/1982) aprobado por el Ministerio de Obras Públicas y Vivienda (art. 6/A)</td></tr>
<tr><td>Etapa 2</td><td colspan="3">Planes detallados (DL 5/1982) adoptados por el gobernador (art. 6/B)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Etapa 3</td><td>Zona de desarrollo de bienes raíces; Ley 15/2008. Creada por orden del Primer Ministro (art. 10)</td><td>Zona desarrollada; Ley 10/2018. Adoptada por decreto del Primer Ministro (art. 62)</td><td>Zona subdividida; Ley 23/2015. Aprobada por el Departamento Ejecutivo de la Gobernación (art. 10)</td></tr>
<tr><td colspan="3">En una propuesta por:</td></tr>
<tr><td>La Comisión General de Desarrollo e Inversión de Bienes Raíces (CGDIR, GCDRI) (bajo el Ministerio de Vivienda) (art. 10)</td><td>El Ministro de Administración Local y Medio ambiente (art. 1)</td><td>La Autoridad Local (en áreas no cubiertas por la ley 15/2008 o ley 10/2018) (art. 8)</td></tr>
</table>

Tabla 11.2. Las etapas en el desarrollo y la planificación urbana
Fuente: Shrabati, 2019; Ferrier, 2020.

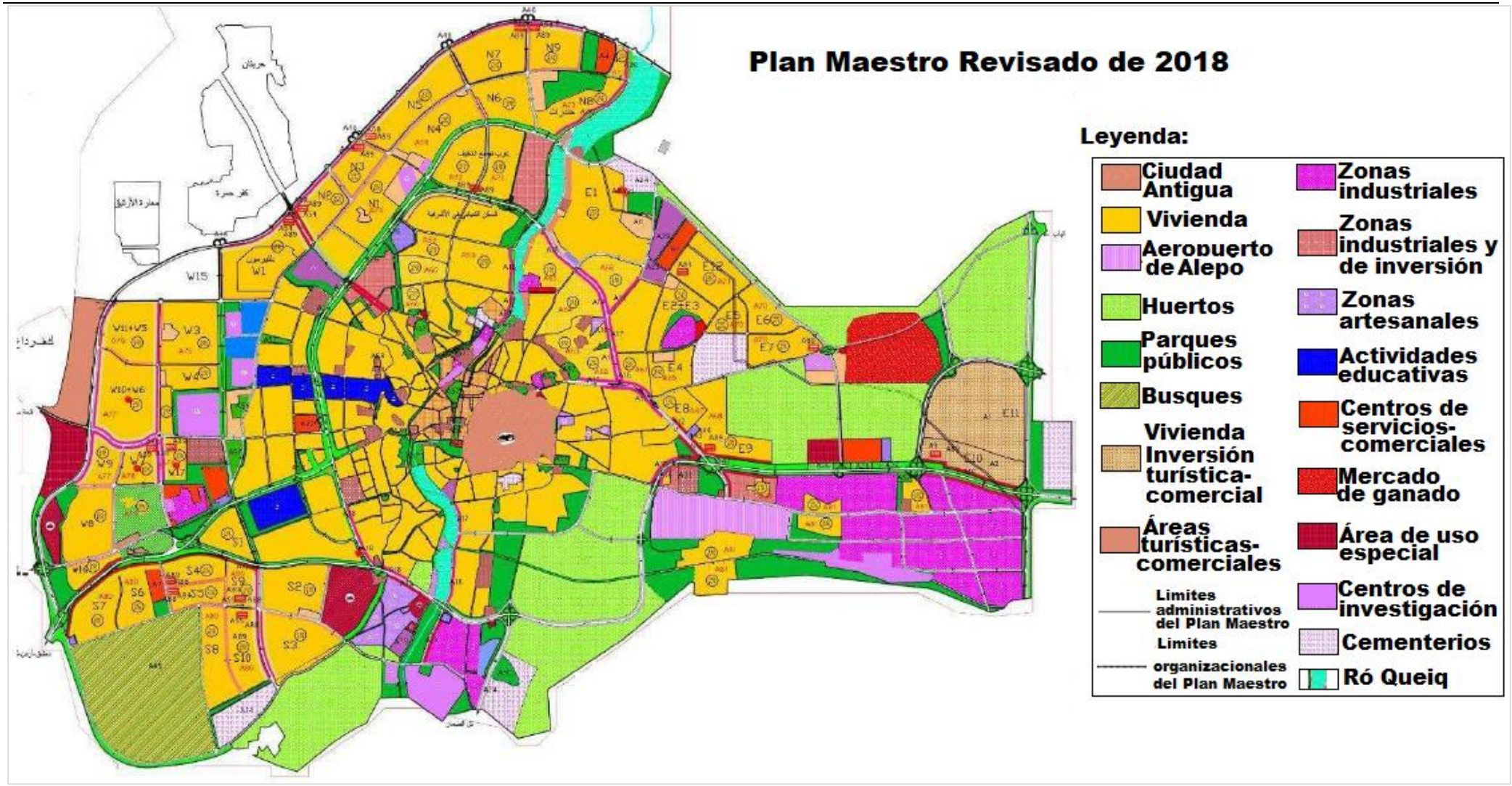


Figura 11.15. El Plan Maestro revisado de 2018
Fuente: Elaboración propia sobre la base Al-Ghadri, 2018a.

11.1.3.2.4 Las partes interesadas locales, nacionales e internacionales involucrados en la reconstrucción de la ciudad.

Efectivamente, los esfuerzos del MOLA para guiar el proceso de reconstrucción hasta ahora han tenido como objetivo garantizar la subordinación de la administración local, que está formada por dos estructuras distintas: la gobernación de Alepo y el ayuntamiento de Alepo. Mientras la gobernación tiene un papel limitado en los esfuerzos de reconstrucción actuales, su poder de toma de decisión dominante sobre el ayuntamiento también puede explicar el deseo del gobierno central a vigilar de cerca a Alepo. Además, el nombramiento de figuras confiables para la administración local y la movilización de otros actores y contratistas locales son parte de la estrategia del gobierno de Damasco para reconstruir las instituciones estatales a nivel local.

En el marco de la reconstrucción, la administración local es capaz de contratar a empresas públicas y privadas. Además del ACDG, el Establecimiento de Construcción Militar y el Establecimiento de Vivienda Militar, están bajo contrato con el ayuntamiento para implementar el PRE y los proyectos públicos en el plan maestro de Alepo. El Establecimiento de Vivienda Militar es el contratista principal para los proyectos de la ciudad. En particular, es responsable del desarrollo del distrito de al-Ramousse, operaciones de limpieza e incluso pavimentación de calles. También es el contratista principal para la demolición de varios edificios considerados peligrosos en el distrito de al-Haidariyya. También es el contratista principal para demoler edificios, abrir las carreteras principales y asfaltarlas y realizar reparaciones en la calle principal en el proyecto de desarrollo de bienes raíces del área informal al-Haidariyya. Otros actores que están involucrados en la implementación de los proyectos en la ciudad a través de contratos, son los Establecimientos de Agua, Electricidad, Saneamiento y Teléfono y la Compañía Pública de Carreteras y Puentes. Además, la Unión de Ingenieros, la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Alepo y las Cámaras de Comercio e Industria asisten a reuniones con las autoridades para discutir perspectivas de reconstrucción (Ferrier, 2020; Shrabati, 2019).

En el nivel político, el partido Baath e Irán tienen un nivel significativo de influencia a través de los oficiales locales electos, así como de los actores de seguridad y militares. Por otra parte, la mayoría de las empresas poderosas y la élite de la sociedad civil abandonaron la ciudad durante el conflicto y la inseguridad y el estancamiento económico en Alepo les ha impedido regresar. La destrucción de la sociedad civil durante el conflicto y las oportunidades locales limitadas para participar en el trabajo de socorro, la recuperación económica o la reconstrucción, han impedido la aparición de una variedad de actores locales. Figuras religiosas, grupos y comunidades han surgido como actores con mayor influencia social y la capacidad para actuar en espacios de reconstrucción, sociales y humanitarios (figura 11.16).

En consecuencia, el gobierno central aún no ha dado una señal clara sobre el futuro de Alepo o cuándo la planificación local puede ser confirmada y traducida en acción. Tiendo en cuenta la importancia de la ciudad, así como los niveles altos de destrucción, la planificación maestra para Alepo probablemente continuará adoptando un enfoque de arriba hacia abajo. Las oportunidades para el involucramiento de la población local en los programas de desarrollo, resiliencia y rehabilitación serán fundamentales para lograr un desarrollo sostenible y resultados integrales (Urban Syria, 2019).

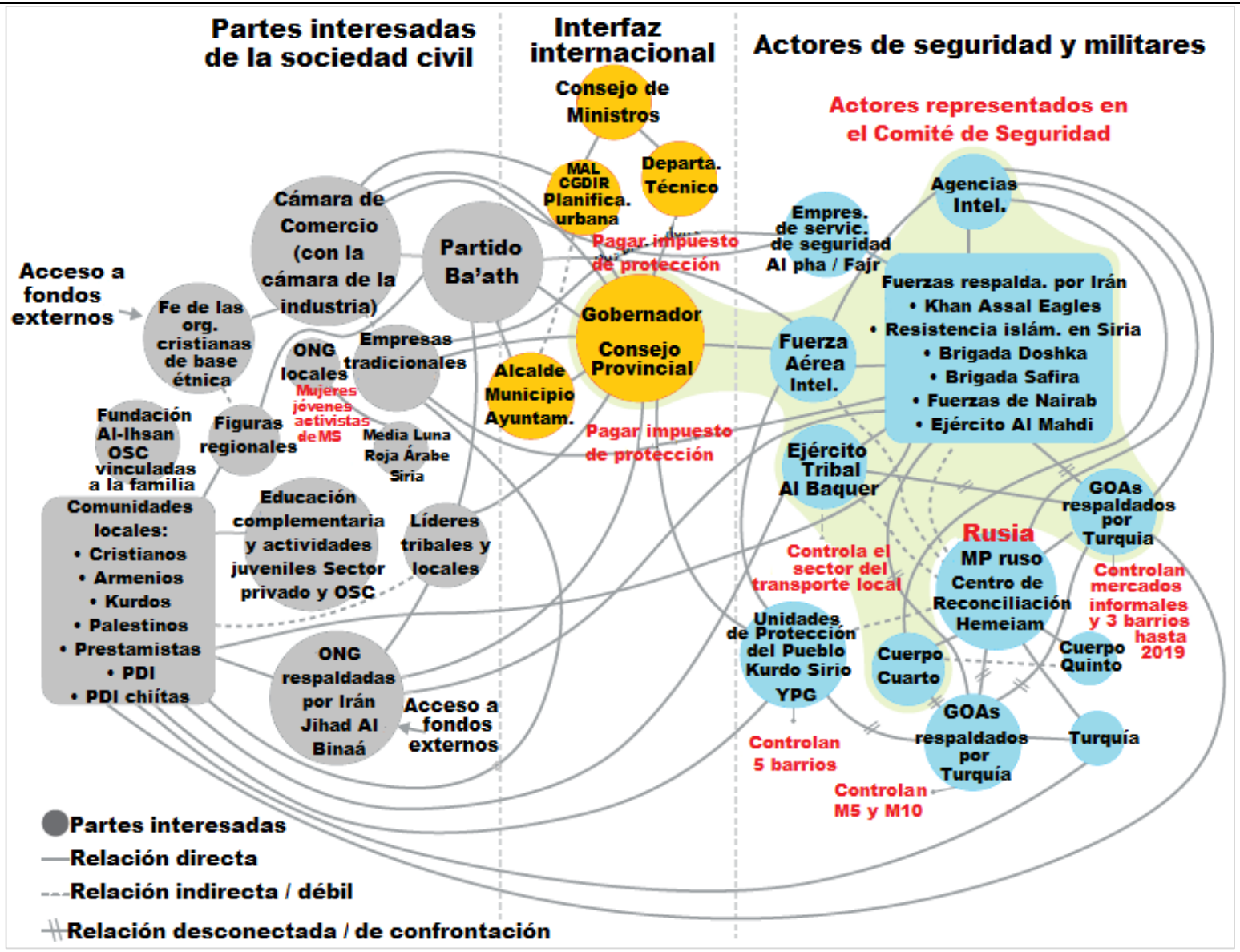


Figura 11.16. Las partes interesadas locales, nacionales e internacionales involucrados en la reconstrucción de la ciudad
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Urban Syria, 2019.

11.1.3.2.5 Asentamientos informales como sitios de desarrollo de bienes raíces (el caso de al-Haidariyya y Tal Al Zarazeer) y los obstáculos para el regreso de grupos de bajos ingresos.

Evidentemente, las medidas adoptadas por las autoridades locales tanto en el PRE como en el plan maestro de 2018 muestran una estrategia para favorecer los intereses de los actores económicos por apuntar a inversores en los sectores turísticos e industriales. También muestran una falla en priorizar las necesidades de la población de bajos ingresos, que en gran parte consiste en PDI y refugiados. El número de personas que regresan voluntariamente a sus áreas destruidas en los últimos tres años es indicativo con un total de casi 392,000, que es un tercio de los desplazados de Alepo. En este contexto, los seis distritos propuestos para la restauración de viviendas y el desarrollo en el PRE registran número más alto de retornados que los designados para proyectos del desarrollo de bienes raíces. De hecho, el desalojo por parte de las autoridades en preparación para los proyectos de desarrollo de bienes raíces se han registrado en las últimas áreas y, los retornos allí han sido prevenidos por milicias. Aparte de los problemas de seguridad, la falta de servicios también se cita entre los obstáculos para el regreso.

Además, el marco legislativo urbano utilizado para guiar el progreso en la reconstrucción de cada una de las áreas seleccionadas para el desarrollo tiene un impacto significativo en la voluntad y la capacidad de retorno de las personas. Independientemente de los problemas en la aplicación de las leyes mencionadas anteriormente, especialmente cuando guían la reconstrucción en contexto politizado como el de Alepo. Sus requisitos de procedimiento estricto limitan significativamente el potencial para las personas de bajos ingresos que carecen de los documentos necesarios o el acceso seguro a las instituciones estatales para reclamar sus derechos. En este sentido, los documentos de propiedad perdidos son un obstáculo para el regreso de un gran número de familias. Las medidas de seguridad impuestas por las autoridades reducen la capacidad de los desplazados para acceder a las instituciones estatales. Además, se desarrollaron sistemas en las áreas anteriormente controladas por la oposición para documentar las transacciones de propiedad después de la suspensión de los registros de Asuntos Catastrales de la Dirección General (GDCA (ACDG)), pero estos sistemas no son reconocidos por el gobierno sirio. Hay que añadir a esto que la mayoría de las propiedades en las áreas destruidas no estaban completamente registradas en el ACDG antes de 2011 por diferentes razones. Sin embargo, tribunales y notarios públicos han emitido documentos durante décadas para afirmar la propiedad y permitir a los titulares de derechos registrar sus propiedades en la ACDG en el siguiente paso; tales documentos aún se reconocen.

Sin embargo, la ausencia de mecanismos estatales para identificar la amplia gama de documentos de propiedad muestra la poca capacidad de la población de bajos ingresos para reclamar sus derechos de propiedad. Según la ley 33/2017, la reconstitución de los documentos de propiedad destruidos solo se proporciona para títulos de propiedad producidos por la ACDG. Dicha ley establece procedimientos administrativos y judiciales para reconstituir documentos de propiedad destruidos o perdidos. La reconstitución de títulos, sin embargo, está condicionada a que el ministro competente haya anunciado la apertura de obras en ciertas áreas después de una propuesta por ACDG. La ley no prevé solicitudes individuales fuera de las áreas designadas.

Por otra parte, la reconstrucción de los asentamientos informales como áreas de desarrollo de bienes raíces según la ley 15/2008 muestra el papel creciente del sector privado para influir en la toma de decisiones oficiales. El progreso en estos proyectos ha sido socavado por las discusiones en curso con empresas de desarrollo de bienes raíces para modificar la ley 15/2008 y desregular el sector desde de 2018. Técnicamente, un asentamiento informal es reconocido por una orden administrativa de la Oficina Ejecutiva de la Gobernación después de la delimitación por las autoridades locales. Dicha calificación permite la aplicación de leyes específicas sobre regularización, planificación y desarrollo urbano, incluida la Ley 15/2008.

El tema de los asentamientos informales se ha discutido en Siria durante varias décadas. Su actualización y desarrollo ha sido sujeto de varias políticas. Asignándolos para el desarrollo de bienes raíces bajo la ley 15 en 2008, que implica la demolición y la reconstrucción en lugar de la actualización. El plan quinquenal 11º para el sector de la vivienda (2011-2015) tenía como objetivo abordar el 20% de todos los asentamientos informales en el país y para comenzar a aplicar la ley 15/2008. Con respecto a Aleppo, el desarrollo de los dos asentamientos informales Al Haidariyya y Tal Al Zarrazeer bajo la ley 15/2008 fue aprobado por el Primer Ministro en 2010. En 2013, la Comisión de Planificación Regional (CPR) reclasificó 157 asentamientos informales, incluidos 22 asentamientos en Alepo, para el desarrollo de bienes raíces. Mientras en mayo de 2017, la reclasificación de los asentamientos informales de Alepo se discutió caso por caso[165]. La propuesta del CPR para recalificar todos los asentamientos informales podría no ser completamente seguida, por qué la Ley 23/2015 sobre la subdivisión por propietarios puede aplicarse en las áreas de Karm al-Jazmati, al-Mantiqa al-Janubiyya, y Jabel Badro. Las obras públicas han comenzado a rehabilitar la infraestructura pública en el distrito de al-Fardous incluido en el asentamiento informal de al-Mantiqa al-Janubiyya.

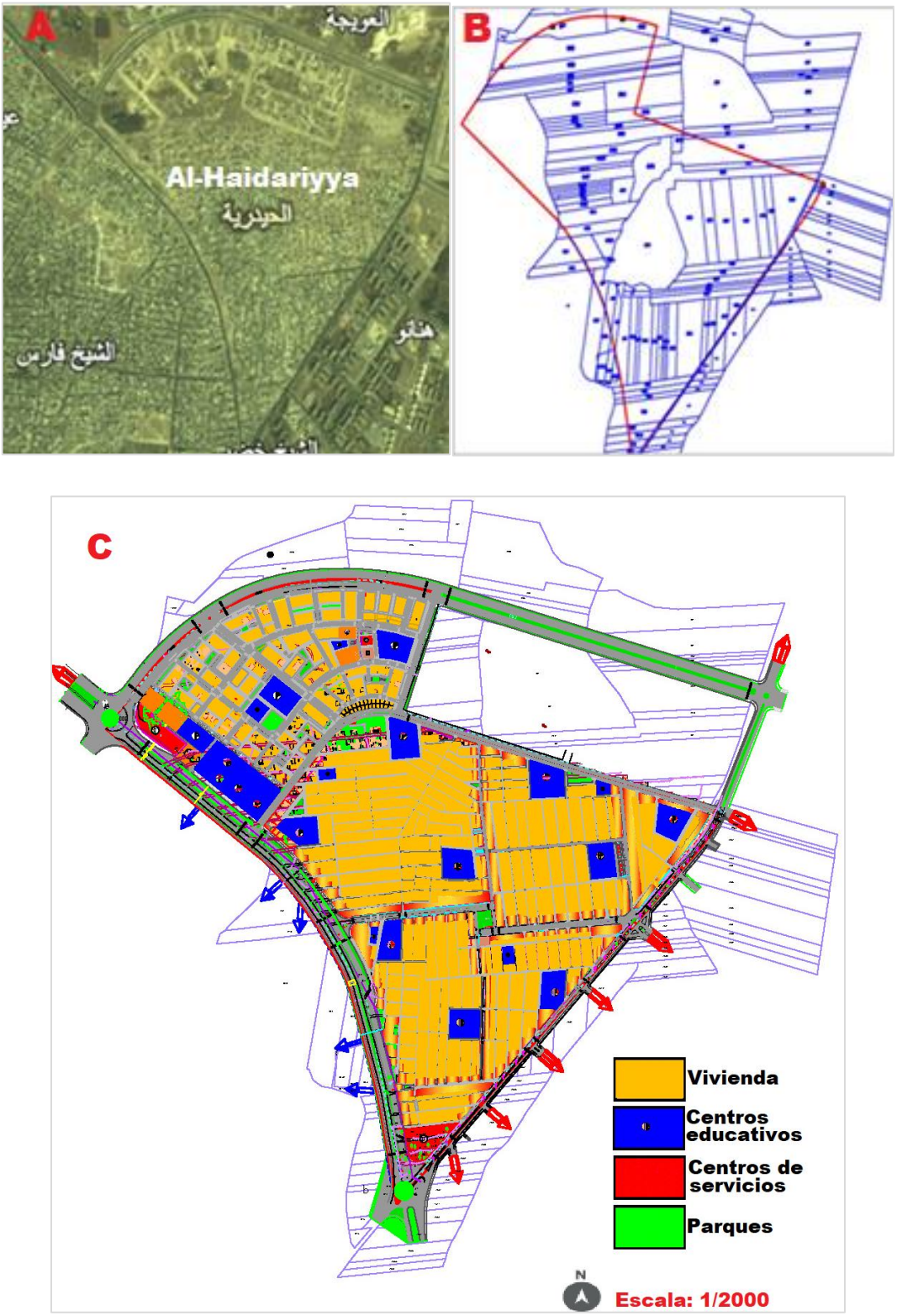
La Ley 15/2008 se aprobó para regular el sector de desarrollo de bienes raíces y alentar la inversión en el contexto de las asociaciones públicas-privadas. Por lo tanto, presentó una alternativa a la ley de desarrollo 9/1974 y las leyes de extensión urbana (ley 60/1979 modificada por ley 26/2000), que ahora están reemplazadas por las leyes 23/2015, 10/2018 y 42/2018. La ley favorece la colusión entre los poseedores de poder y las empresas de desarrollo por establecer un sistema de acreditación. Además, el gobierno mantiene el control sobre el sector de desarrollo de bienes raíces por designar solo áreas de desarrollo por orden del Primer Ministro sobre propuestas por la (CGDIR (GCDRI)). Según el informe anual de (GCDRI (CGDIR)) 2018, ocho de las cincuenta y seis compañías privadas acreditadas están registradas en Alepo. Una novena fue acreditada en 2019. Seis compañías públicas también tienen licencia, junto con otras extranjeras (tabla 11.3). Al menos tres de las compañías registradas son propiedad de figuras financieras y políticas influyentes. Esto muestra cómo los sectores públicos y privados están entrelazados, y más precisamente cómo las instituciones públicas están sirviendo los intereses de actores privados cercanos al régimen (Ferrier, 2020; Sitio Web de la GCDRI (CGDIR) en Facebook; Al-Ghadri, 2019a; 2018a y b).

[165] Según la CGDIR (GCDRI), la ley 15/2008 estaba también propuesta para ser aplicada en las áreas de al-Ansari Garbi y Ashrafiyya (Beni Zeid), Jabel Badro, al-Awijah, Khan al-Asal, al-Malkiyya, al-Maasraniyya, Duirinah, Ain al-Tell, Handarat, Kafr Dail y al-Nayrab (CGDIR (GCDRI), 2018).

Nombre	Capital (En millones de LS)	Propietario
Compañía Al-Qalaa	50	Fares al-Shahabi
Compañía Qurtoba para la Construcción	50	Mohamed Walid Ghazal
Compañía Catalunya	50	Izâm Qassem al-Hassan
Compañía Qaterji	50	Hussam Ahmed Qaterji
Compañía Thika	50	Abdel Fattah Mohamed Amín Sabbagh
Compañía del Golfo de Siria para el Desarrollo y la inversión de bienes raíces	50 (49% fondos extranjeros)	-
Compañía Nawai	50	-
Compañía Totol para el Desarrollo y la inversión de bienes raíces	50	Mohammed Jassim al-Mousa
Compañía Enshaa	50	-

Tabla 11.3. Empresas de desarrollo de bienes raíces en Alepo
Fuente: Ferrier, 2020.

De acuerdo con (GCDRI, CGDIR), el desarrollo del área informal al-Haidariyya (figuras 11.17) tiene como objetivo ser un modelo para la reconstrucción re-aplicable en otros barrios. Sin embargo, a pesar de las llamadas oficiales, el proyecto todavía no ha atraído el interés de los inversores. Se desarrollaron especificaciones técnicas, legales y financieras. Se abrieron las calles principales. Finalmente, parte del distrito (118 hectáreas) se dividió en tres zonas casi iguales (A, B y C) para ser desarrolladas por empresas de bienes raíces (figuras 11.18). El coste total del proyecto alcanza los 111.8 mil millones de LS (precios actuales) y el proyecto consiste en 9000 unidades de vivienda (tabla 11.4). Por lo tanto, en febrero de 2019, el Establecimiento de Construcción Militar en coordinación estrecha con el ayuntamiento y el (GCDRI, CGDIR) comenzó la primera fase del proyecto demoliendo edificios y restaurando la infraestructura y las carreteras y los ejes principales en al-Haidariyya después de desalojar a sus residentes. El coste total de esta fase 1 alcanza los 2.1 mil millones de LS (figuras 11.19 A y B). Confirmando la voluntad política del gobierno central, el comité interministerial responsable para los trabajos de reconstrucción visitó al-Haidariyya en julio de 2019 (Ferrier, 2020; Sitio Web de la GCDRI (CGDIR) en Facebook; GCDRI (CGDIR) a).



Figuras 11.17. El área informal al-Haidariyya antes del proyecto de reconstrucción; (A) foto aérea, (B) plan de bienes raíces y (C) plan detallado del área
Fuente: Elaboración propia sobre la base GCDRI (CGDIR) a; el Ayuntamiento de Alepo, 2006a.

Figura 11.18. El proyecto de reconstrucción de al-Haidariyya, fase 1; restaurando la infraestructura y las carreteras y los ejes principales en el área
Fuente: Sitio Web del Ayuntamiento de Alepo en Facebook.

Localización	Noreste de Alepo
Superficie	118
Tipo de proyecto	Residencial (área informal)
Vivienda	9000 unidad
Número de población	45,000
Coste total	111.8 mil millones de LS (precios actuales)

.

Tabla 11.4. Los detalles del proyecto
Fuente: Sitio Web de la GCDRI (CGDIR) en Facebook; GCDRI (CGDIR) a.

Figura 11.19 (A). El plan de la primera fase del proyecto de al-Haidariyya
Fuente: Elaboración propia sobre la base Sitio Web del Ayuntamiento de Alepo en Facebook.

Figura 11.19 (B). Las obras de infraestructuras en la primera fase del proyecto de al-Haidariyya
Fuente: Sitio Web del Ayuntamiento de Alepo en Facebook; Al-Ghadri, 2019b.

Considerando el desarrollo de esta área como un proyecto clave en la reconstrucción de Alepo es, sin embargo, cuestionable ya que el área fue reclasificada para el desarrollo de bienes

raíces por orden del Primer Ministro desde 2010. La necesidad para demoler y reconstruir el distrito con inversiones del sector privado fue entonces cuestionada por expertos, porque el barrio estaba bien construido con densidad media y la mayoría de sus viviendas consisten en uno o dos pisos (figura 11.20) (Ferrier, 2020; GCDRI (CGDIR) a). Además, según UNITAR-UNOSAT el nivel de daños después de la guerra es menos del 20% (Ferrier, 2020), y no requiere necesariamente la demolición del barrio entero (figura 11.6 en el párrafo 11.1.3.1). Por lo tanto, la decisión para reconstruir barrio bajo la ley 15/2008 se considera como un riesgo destruyendo comunidades sin contenido de actualización o efecto en el stock de viviendas asequibles de la ciudad. La decisión puede haberse debido al atractivo del área para el desarrollo comercial del sector privado. También refleja el objetivo del gobierno desde antes del conflicto para construir barrios nuevos en lugar de asentamientos informales. Las autoridades públicas parecen estar utilizando el hecho de que la tierra pertenece al ayuntamiento para perseguir esta política. En realidad, el desarrollo de al-Haidariyya podría beneficiar al ayuntamiento, ya que posee el 100% de la tierra allí siguiendo oleadas de expropiaciones desde la década de 1970 (Al-Jamahir, 2010). La Ley 15/2008 proporciona que la compensación se debe solo a los ocupantes de tierras privadas (en la forma de una asignación o vivienda alternativa). En este contexto, las autoridades justifican no pagar una indemnización a los residentes en terrenos públicos con el hecho de que ya estaba pagada en el momento de la expropiación. En varias declaraciones, Maad al-Madlaji, jefe del Ayuntamiento de Alepo, ha confirmado que la tierra pertenezca al municipio y que los edificios construidos ilegalmente puedan ser demolidos (Ferrier, 2020; Sitio Web del Ayuntamiento de Alepo en Facebook).

Figura 11.20. El área informal al-Haidariyya área en 2011; sus viviendas consisten en uno o dos pisos
Fuente: El investigador.

No obstante, la ambigüedad sobre el tema de la compensación se mantiene políticamente. En mayo de 2018, el Ministro de Vivienda afirmó que las personas que construyeron sus casas en terrenos públicos serían reubicadas en viviendas alternativas en el área una vez que se desarrollara (Hamidi, 2018a). Sin embargo, el Director de Asuntos Técnicos del Ayuntamiento de Alepo confirmó en noviembre de 2018 que la ley 15/2008 no proporciona compensación ni vivienda alternativa para los ocupantes de estas tierras. Aclarando que dos años de alquiler podrían ser pagados a ciertos residentes en la condición de que el número de solicitantes se limitara a un par de cientos (Al-Ghadri, 2018). Como una indicación, la población de al-Haidariyya es 45,000 (GCDRI (CGDIR) a). En agosto de 2019, el director del (GCDRI (CGDIR)) subrayó que viviendas alternativas serán proporcionadas por las empresas de desarrollo bienes raíces. Luego citó una provisión de las instrucciones

administrativas en la Ley 15/2008, pero no especificó que esta provisión solo se aplica a los propietarios de terrenos privados (Hamidi, 2018b).

Hasta ahora, la reconstrucción del área informal al-Haidariyya ha sufrido la falta de inversión por parte de las empresas de bienes raíces. Ninguna de las empresas acreditadas mencionas anteriormente en la tabla 11.3 respondió a las dos licitaciones lanzadas en 16 de octubre de 2018 y febrero de 2019 por el Ayuntamiento de Alepo que comenzó la fase 1 del proyecto demoliendo edificios y restaurando la infraestructura y las carreteras y ejes principales (Al-Ghadri, 2019b). Las razones principales de esta situación son; primero, las compañías de bienes raíces parecen estar evitando invertir en la parte oriental de la ciudad como la rentabilidad es menor que en la parte occidental. Segundo, las discusiones para modificar la ley 15/2008 aún están en curso en el Parlamento. Las empresas de desarrollo de bienes raíces, sin embargo, están solicitando mejores condiciones financieras y más desregulación, exención total de impuestos y aranceles (especialmente aduanas) y desvincular la ley sobre desarrolladores de bienes raíces de aquella sobre los contratistas (Al-Mashhahad online, 2019; Al-Iqtisadi; 2018). Por último, el ayuntamiento de Alepo todavía está esperando la inversión por parte de las empresas de bienes raíces para el área Tal Al Zarazeer, mientras que las obras de eliminación de escombres han empezado (figura 11.21) (Sitio Web del Ayuntamiento de Alepo en Facebook).

Figura 11.21. Eliminación de escombros en Tal Al Zarazeer
Fuente: Sitio Web del Ayuntamiento de Alepo en Facebook.

11.1.4 Análisis de la funcionalidad urbana por barrio de los sectores de la ciudad de Alepo post-conflicto y propuestas para la recuperación de cada sector enfocando en los barrios informales.

11.1.4.1 Sector de economía.

Sector de economía		
Situación del sector	Pre-conflicto	La fortaleza económica de Alepo de antes de la guerra viene de múltiples factores, que incluyen: 1) Los recursos hídricos confiables que le dieron a la ciudad y su rural una ventaja en la sequía y el cambio climático. 2) La cultura fuerte del emprendimiento y una economía dirigida por el sector privado superior al promedio (el 76% del empleo era sector privado, 20% era sector público). 3) La base sólida de manufacturación, incluso en textiles y pequeñas y medianas industrias. 4) Su turismo importante basado en el patrimonio cultural que diversificó los recursos de la ciudad. 5) Su papel regional como proveedor de servicios a una gran comunidad rural.
	Post-conflicto	- En 2012, Alepo ocupó el primer puesto como la ciudad más contribuyente en el PIB del país (24% del PIB total de Siria). El área industrial de Sheikh Najjar (el más grande en Siria) contribuyó 166 mil millones de libras sirias por exportaciones en 2011. La economía de Alepo se basó principalmente en actividades industriales, seguido por el comercio, la agricultura y el turismo (figura 11.22). **Disminución industrial:** - En la actualidad, la economía de Alepo está efectivamente destruida: la mayoría de la infraestructura comercial está dañada y casi toda la infraestructura de la industria ligera está dañada. También el conflicto aisló la ciudad de su base rural y los mercados circundantes. - Según el Centro Sirio para la Investigación de Políticas, Alepo había perdido 65 mil millones por la guerra de dólares. Actualmente la economía de la ciudad está devastada; a pesar de que han pasado varios años desde el final del conflicto, han surgido oportunidades económicas limitadas y las preocupaciones de seguridad siguen siendo limitaciones importantes. - Las áreas industriales principales, Sheikh Najar, Heidariya, Billeramoun y Al-Ramouseh, sufrieron daños parciales, pero muchas fueron saqueadas, mientras que los empresarios que anteriormente dirigían los negocios en estas áreas han reconstruido sus empresas en las ciudades costeras o huyeron a Turquía (figura 11.23). **Disminución agrícola:** - La disminución de la producción agrícola también se junta con el alto costo o la falta de disponibilidad de combustible, insecticidas y semillas, que anteriormente estaban subsidiados por el gobierno. Ha habido una reducción importante en el cultivo, con una reducción del 18.5% en las tierras irrigadas desde que comenzó el conflicto. El conflicto en curso y la fragmentación territorial perpetuarán este declive. La gobernación de Alepo permanece fragmentada en múltiples áreas de control, con franjas del norte y oeste de la gobernación bajo el control de Turquía y zonas bajo el control de los kurdos. Esto ha tenido consecuencias para el acceso, ya que las líneas de control a menudo atraviesan tierras agrícolas, así como para el comercio. Además, los costos altos de transporte junto con el riesgo elevado y las tarifas de los puntos de control aumentan los costos de producción. - A partir de 2017, FAO estimó que el daño a la infraestructura relacionada con la agricultura, los activos y el riego en la gobernación de Alepo era de más de 500 millones de dólares. No obstante, lo más importante de todo es que los canales de riego han dejado de funcionar debido a la falta de mantenimiento, que era un servicio gratuito proporcionado por el gobierno antes del conflicto.

		- El ganado y los cultivos perennes también han sido gravemente dañados. Los daños a las plantaciones de árboles para frutas y nueces representan una gran parte de las pérdidas agrícolas, mientras que la pérdida de cultivos anuales se estima en más de 550 millones de dólares. - La agricultura ahora solo representa el 3% del empleo urbano y ocurre en áreas periurbanas de la ciudad (afueras del este). La gran mayoría de la producción agrícola se produce en las zonas rurales, particularmente en el noreste y suroeste. **Empleo:** - Como el progreso de recuperación y reconstrucción ha sido lenta, el gobierno ha sido lento para avanzar en los planes de desarrollo y reconstrucción de la ciudad. Como resultado, muchos propietarios de negocios que huyeron a Turquía y Europa han comenzado a vender sus propiedades y negocios en Alepo en el último año. Muchos de los elementos que impulsaron la economía de Alepo, incluyendo la industria laboral y el capital, han sido destruidos o desocupaos. - El gobierno central prometió 9 mil millones de libras sirias para el presupuesto municipal de Alepo para 2019, pero después de las disputas entre el gobierno central y regional, solo se han entregado 2-3 mil millones de libras sirias (~ $ 4-6 millones de dólares)[166]. Sin embargo, este número representa una fracción pequeña de los fondos necesarios para mantener la ciudad, y mucho menos para reconstruirla. Por esta razón, el principal desafío que enfrentan las autoridades locales en Alepo es la financiación. Comparado con el presupuesto del municipio, el presupuesto de las Naciones Unidas las ha posicionado como un actor importante en la capacidad de recuperación de la ciudad. Por lo tanto, existe una oportunidad significativa para que las Naciones Unidas y las ONG utilicen esta diferencia en los presupuestos para garantizar que la recuperación local se base en los derechos de VTP. - La economía de Alepo a nivel micro también ha sido drásticamente afectada por el conflicto, incluso después de que el Gobierno recuperó la ciudad en 2016. Muchos de los barrios informales de clase trabajadora de Alepo están gravemente dañados y sus residentes no han podido regresar a estos barrios. Esto es igualmente cierto para gran parte de la clase media y alta de la ciudad. Además, las milicias dificultan el comercio y aumentan la inseguridad por amenazar a los trabajadores y saquear propiedades. Para 2015, la tasa de desempleo en Alepo era del 73.8 por ciento. En 2017, se estimó que solo el 38% de la mano de obra estaba en el sector privado, y el número total de personas trabajadoras se redujo a menos de 140,000, de las cuales, 56% son empleados de los servicios públicos. - En consecuencia, la economía de Alepo se ha transformado de una economía industrial y comercial a una economía dependiente de la ayuda, liderada por el consumo y controlada por empresarios y familias influyentes (vinculados a las fuerzas de seguridad o grupos militares informales). - La economía depende de tres fuentes principales de ingresos, ninguna de las cuales es el resultado de la creación de riqueza. Estos incluyen: 1) los ahorros de los residentes ricos que permanecen en el oeste de la ciudad, 2) ayuda humanitaria que está aportando recursos; y 3) remesas de familiares y amigos de la diáspora en otros lugares de Siria y en el extranjero (Turquía y UE).
Intervenciones		- Mientras que el sector industrial más grande en Alepo ha tardado en recuperarse, el sector de las empresas pequeñas ha comenzado a florecer más rápido. Con los problemas de transporte y acceso que continúan en toda la ciudad, la inseguridad de las instalaciones industriales y la falta de mano

[166] Esto es muy poco en comparación con el costo total del daño en la ciudad, que se estimó entre $ 6.2 y $ 7.6 mil millones en 2017.

	de obra, apuntalando el sector industrial lento, las empresas pequeñas están ofreciendo bienes y servicios inmediatos para cumplir con las necesidades de la población. Sin embargo, la seguridad comunitaria proporcionada por la proximidad a las poblaciones residenciales locales está permitiendo que estas pequeñas empresas sigan funcionando. - En cuanto a la antigua ciudad de Alepo, algunos comerciantes han vuelto gradualmente para reconstruir y abrir sus tiendas, mientras que otros esperan el apoyo del gobierno para poder pagar los costos de la reconstrucción. El PNUD ha estado apoyando la renovación de pequeñas tiendas de mercado en la Ciudad Vieja, aunque las fuentes locales informan que este proceso ha implicado la expropiación de tiendas que anteriormente eran propiedad o estaban operadas por personas que se creía que apoyaban a los grupos de oposición. - Después de años de inactividad, los mercados de la ciudad han vuelto relativamente en los últimos años (figura 11.24). - En consecuencia, es probable que Alepo experimente una transformación completa de su economía política, ya que es poco probable que la industria sea un impulsor fundamental de la producción a corto y mediano plazo, mientras que los servicios se han reducido al mínimo. En este contexto, las indicaciones iniciales sugieren que el proceso de planificación maestra para Alepo se centrará en la Ciudad Vieja y el centro comercial inmediatamente al oeste de esa zona. Sin embargo, sigue habiendo una falta de urgencia o decisión en el enfoque del gobierno central sobre la ciudad. Dado que la parte occidental de la ciudad permanece destruida y no hay estímulo para el retorno de la población de bajos ingresos que comprenden la fuerza laboral de Alepo, ni ningún intento para garantizar que la situación de seguridad permita la producción, hasta hora hay pocas señales del deseo del gobierno central para restablecer la ciudad como un centro industrial o una potencia económica. Además, sin acceso a rutas comerciales hacia el norte y hacia Turquía, hay pocas posibilidades de que el acceso a los mercados para la manufacturación a gran escala se produzca en cualquier caso. Sin embargo, Alepo actualmente alberga una población de casi más de un millón y medio de personas y un intento de reconfigurar la economía para permitirles crear medios de vida sostenibles es fundamental.
Consideraciones del sector	- Asegurar que los servicios y productores localizados a pequeña escala sean el foco de la recuperación económica. Esto puede incluir la producción artesanal, las industrias de servicios y otros negocios basados en el consumidor. - Cualquier programa de recuperación económica debe tener en cuenta que los residentes han reducido drásticamente su uso de vehículos debido a los precios altos del combustible. Los proyectos para medios de vida y desarrollo económico localizado deben elegir áreas cercanas a los residentes para limitar los gastos de transporte y los riesgos de seguridad. - Considerar que la programación humanitaria, las compras y el empleo representan una parte importante de la economía de Alepo, lo que convierte al sector en un actor económico influyente. Se debe emplear una debida diligencia cuidadosa para limitar los riesgos de desestabilización. - Inversión en programación catalítica en industrias clave, incluidas las instalaciones de procesamiento secundario en la agricultura. Asegurar que se proporcionen apoyos para la manufacturación industrial local siempre que la situación de seguridad lo permita. - Asegurar que la programación tenga en cuenta las divisiones sociales importantes relacionadas con el conflicto. Los proyectos deben apoyar los vínculos económicos y sociales entre comunidades divididas enfocándose en arterias comerciales y relaciones beneficiosas mutuamente (Urban Syria, 2019; CSIP, 2020; UN-Habitat, 2014a).

Figura 11.22. Fuerza laboral de Alepo por sector económico (pre-conflicto)
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Urban Syria, 2019.

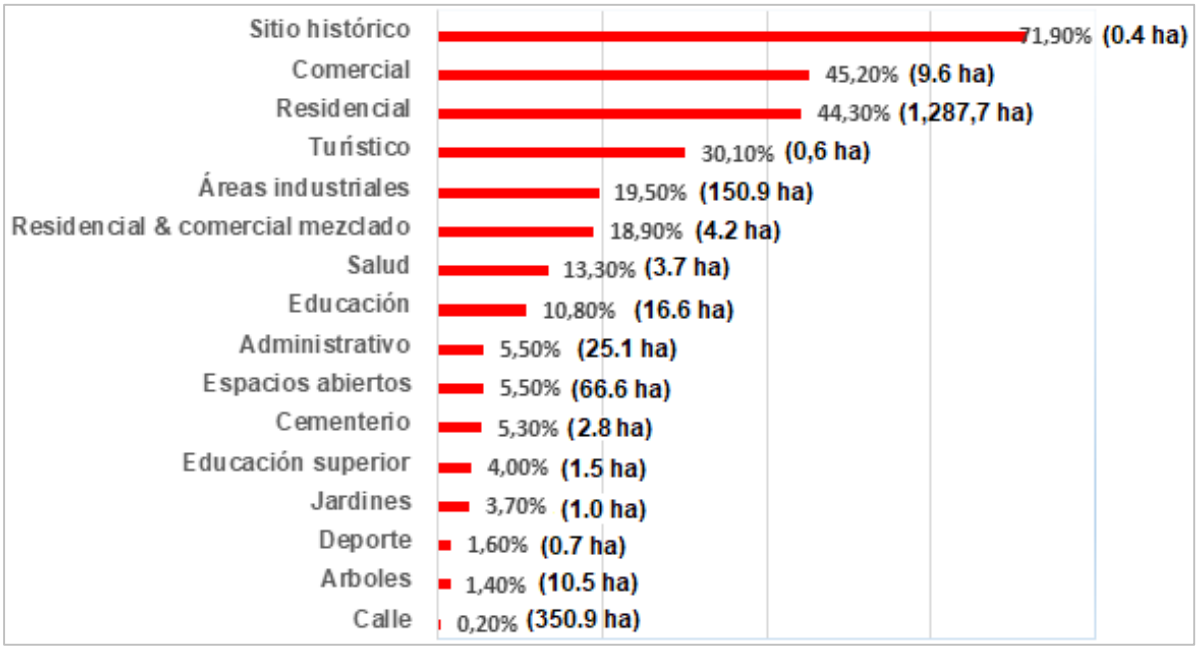


Figura 11.23. Severidad del daño por uso de tierra en la ciudad de Alepo (ha y % del total)
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Urban Syria, 2019.

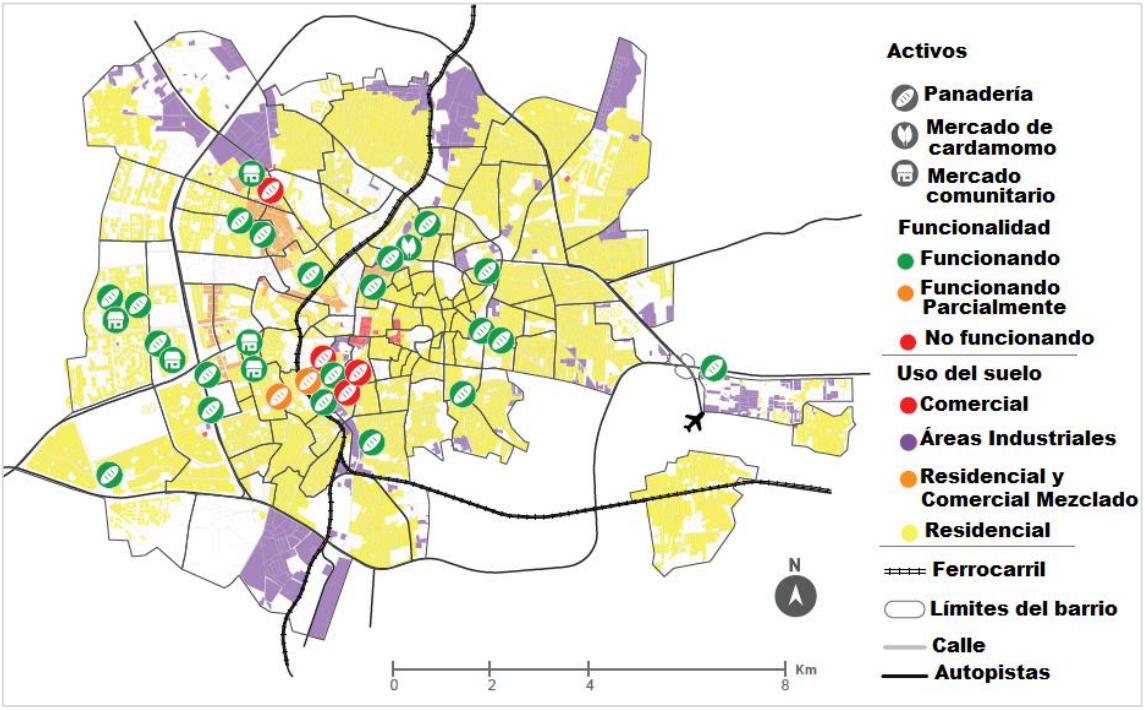


Figura 11.24. Instalaciones de la ciudad de Alepo y del mercado regional: mercados, panaderías e instalaciones de almacenamiento y niveles de daños
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Urban Syria, 2019.

11.1.4.2 Sector de vivienda.

Sector de vivienda		
Situación del sector	Post-conflicto	**<u>Daño y su impacto en la vivienda:</u>** - El daño a la vivienda y la infraestructura en Alepo ha sido extenso, especialmente en los barrios orientales. El daño en la Gobernación representa un tercio de todos los daños de conflicto en el país. El alcance del daño se estima para ser entre 6,2 y 7,6 mil millones de dólares de trabajo de reparación. Las clasificaciones de uso de la tierra en comparación con el nivel de daño proporcionan información crítica para el análisis espacial requerido para la planificación y reconstrucción futuras (figura 11.23 arriba). - En Alepo, el daño sigue las divisiones sociales preexistentes y dinámicas de conflicto, con la mayor parte de la necesidad de recuperación del conflicto en los barrios orientales. Los residentes locales informan que las disputas sobre temas de VTP son un factor clave de las tensiones de la comunidad. Esta situación aumentará a medida que las personas desplazadas intenten regresar y cuando se publiquen los planes maestros oficiales. - En consecuencia, la programación debe incluir evaluación de capacidad e identificación de necesidades, así como análisis de impacto económico, planificación urbana y soluciones duraderas. En Alepo en particular, se necesita una evaluación cuidadosa del contexto del conflicto para garantizar que la programación no consolide los impulsores del conflicto y perpetúe las preocupaciones de VTP. **<u>Impacto en edificios y daños a los registros civiles:</u>** - De los 109 barrios de Alepo, 33 barrios están dañados severamente y requerirán intervenciones multifacéticas a gran escala en los planes futuros de reconstrucción y el trabajo para preservar los derechos de propiedad de los residentes. En total, 84 de 109 barrios fueron afectados por los diferentes niveles de daños, afectando directamente a 1,82 millones de habitantes. Casi la mitad de las viviendas en Alepo están estructuralmente afectadas, mientras que casi un tercio de los barrios de la ciudad estaban sujetos a niveles altos de daños. El 87% de las áreas de viviendas informales están dañadas (casi el 61% del daño total en la ciudad, y solo una área informal (el área palestina Jibreen,] no está dañada (figura 11.6 arriba). - Por otra parte, muchas PDI no poseen ningún documento legal o catastral que demuestre su propiedad, algunas vivieron en viviendas informales y nunca tuvieron estos documentos, otros no pueden reemplazar los documentos perdidos o dañados. Hasta 33,000 registros PTV fueron destruidos o perdidos. Además, el 77% de las viviendas dañadas de Alepo solo tienen registros de tierras permanentes (sin descripciones de construcción), lo que hace que la demarcación de propiedades privadas sea extremadamente desafiante. En este contexto, la ambigüedad que emana de la documentación deficiente de las propiedades dará lugar a disputas y muchas formas de fraude, lo que hace que los derechos de tenencia en estas áreas estén específicamente en riesgo. Esto requiere el apoyo de canales alternativos de resolución de disputas. Esto puede incluir proporcionar apoyo a los actores de la sociedad civil para ayudar en la recopilación de evidencia y testigos de la comunidad, así como aprovechar la capacidad de los líderes de la comunidad para abordar disputas. **<u>Impacto del saqueo y el robo:</u>** El saqueo ha tenido lugar en varias etapas del conflicto y se ha generalizado tanto en viviendas como en zonas afectadas por conflictos, como los barrios orientales, y en zonas industriales de la ciudad. El saqueo aún representa un riesgo legítimo en toda la ciudad, particularmente en barrios con retornos limitados o daños extensos, además el saqueo está en curso en las áreas industriales y en la ciudad vieja de Alepo (los ladrillos y los escombros).

		La capacidad de la ciudad para la acomodación del regreso: - A pesar de ver muy pocos retornos hasta la fecha, hay una escasez de viviendas útiles disponibles en la ciudad de Alepo después del conflicto. Esto se debe a la falta de viviendas en áreas con daños mínimos que disfrutan el acceso a los servicios públicos. Según la figura 11.25 considerando la población actual y las viviendas existentes disponibles, los barrios occidentales experimentan déficit de viviendas. Solo en tres barrios del oeste (Alepo Nuevo, Hamadaniyeh y Ard As-Sabbagh), se necesitan hasta 50,000 unidades para albergar a la población existente. Mientras que las áreas informales orientales de Alepo experimentan poca escasez debido a la baja población. En este contexto, la mayoría de estos barrios informales son inaccesibles para el retorno y permanecerán en mal estado por algún tiempo hasta que se tomen decisiones de planificación. Las sugerencias iniciales son que esta parte no será priorizada para recuperación, retorno o reconstrucción en el corto a mediano plazo. - La participación humanitaria en estas áreas debe ser considerada cuidadosamente. La programación (particularmente proyectos de refugio) que fomenta el retorno puede estar asociada con riesgos de retorno debido a la ambigüedad de la planificación gubernamental y la expropiación. Sin embargo, en contraste, la presencia de residentes en la comunidad puede ayudar a frustrar las ambiciones de redesarrollo de tabula rasa y preservar los derechos de propiedad de los habitantes originales de estos barrios informales. **Estructuras dañadas:** El daño a los edificios en las zonas afectadas por el conflicto, en particular los barrios informales, es enorme. Los actores humanitarios han realizado algunos trabajos de inspección de integridad estructural y habitabilidad, pero están restringidos a ciertas áreas geográficas y no pueden acceder a todos los barrios dañados. El municipio tiene la responsabilidad principal de evaluar la seguridad de los edificios dañados, pero los fondos para llevar a cabo este trabajo no están disponibles. Como resultado de estos factores, la habitabilidad segura de los edificios dañados no se ha evaluado sistemáticamente. A pesar de esto, las demoliciones han tenido lugar en toda la ciudad. Algunos edificios dañados en Alepo han colapsado, matando a residentes. El gobierno ha respondido evacuando a familias de los edificios dañados, principalmente en el este de la ciudad. El proceso para clasificar o evaluar qué edificios iban a ser evacuados sigue sin estar claro y no hay vivienda alternativa disponible para las familias evacuadas. Las familias no puedan encontrar su propio alojamiento alternativo pueden ser reubicadas en edificios públicos. Por otro lado, en ausencia de planes gubernamentales claros para los barrios informales, es probable que los retornos a pequeña escala a las áreas orientales continúen, y las personas reconstruirán por su cuenta, utilizando soluciones de bricolaje y estándares bajos. Es probable que el gobierno se resista a esto en primera instancia, pero eventualmente se verá obligado a permitirlo, porque la demanda superará su capacidad para proporcionar viviendas formales, de la misma manera que lo hizo antes del conflicto. En Alepo, donde el 40% de la población viviendo en áreas informales en 2011 y se construyeron tres casas informales por cada una formal en los años anteriores a la guerra, la informalidad es una realidad.
Intervenciones actuales		**Recuperación de viviendas para retornados:** - Los problemas de VTP son uno de los fuentes principales del conflicto social en Alepo, principalmente los problemas relacionados con la ocupación secundaria. Las disputas normalmente son resueltas por líderes locales. Esta situación está destinada a aumentar a medida que las personas desplazadas intenten regresar y cuando se publiquen los planes maestros.

- El municipio ha priorizado el registro y la verificación de casos de ocupación secundaria y desalojos para hacer cumplir las órdenes judiciales. Sin embargo, a pesar de estas soluciones legales, el fraude relacionado con bienes raíces está muy extendido en la ciudad. En algunos barrios, los residentes expresan preocupación por la incautación de sus propiedades. De hecho, el miedo a perder la propiedad está impulsando el retorno en algunos casos.

- El acceso a ciertas áreas de la ciudad está restringido para algunos grupos debido a razones sociales, religiosas o étnicas. Esto puede impedir el retorno de los residentes originales de fuera de esos grupos.

- Los residentes que regresan a propiedades dañadas no pueden acceder al apoyo de rehabilitación, excepto ciertas áreas de la ciudad, y en muchos casos deben probar la propiedad. Esto ha resultado en el desplazamiento secundario de algunos retornados que no pudieron probar su propiedad, o quien estaban participando en la ocupación secundaria de propiedades en áreas clasificadas como prioridades para el retorno. Los retornados a la ciudad están realizando sus propias reparaciones, para evitar costos mayores de alquiler en las áreas de acogida. Otros están vendiendo sus propiedades o comprando propiedades cerca de sus propiedades dañadas, ya que puede ser más barato que reparar la vivienda daña. Por otra parte, casi el 70 por ciento de los desplazados les falta al menos una forma de documentación de identificación, incluidos los documentos VTP. Por lo tanto, muchos de ellos no pueden probar la propiedad de sus propiedades, en particular en los barrios informales en el este de Alepo. Además, se perdieron 33,000 documentos catastrales en la ciudad de Alepo durante la guerra. Las oficinas de registros catastrales formales de Alepo están actualmente en funcionamiento.

Ciudad Vieja:

En 1986, la Ciudad Vieja de Alepo fue declarada Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO. La Ciudad Vieja era un centro de turismo y actividad comercial por igual. Sin embargo, durante el conflicto, sufrió grandes daños. En enero de 2017, inmediatamente después del regreso del gobierno al control del área, la UNESCO realizó una misión de evaluación de emergencia en el área. Dos meses después, esto fue seguido por una reunión de coordinación internacional para discutir la recuperación del área, donde se decidió que “la UNESCO proporcionaría el marco para la coordinación de todos los esfuerzos de recuperación relacionados con la cultura para Alepo”.

La mezquita histórica de Ummayad sufrió daños graves. Se está re-desarrollando con la ayuda de fondos del Jefe de la República Chechena, Ramzan Kadyrov. Las iglesias y catedrales de la ciudad han sido restauradas por sacerdotes y patriarcas que tienen acceso a donaciones financieras importantes del extranjero.

Si bien los planes iniciales de recuperación y reconstrucción del gobierno para la ciudad de Alepo sugieren que la Ciudad Vieja estará en el corazón del futuro de la Ciudad, el gobierno central aún no ha dado una señal sobre la asistencia financiera significativa para implementar dicho plan. AKTC está trabajando en la Ciudad Vieja en cooperación con la UNESCO, pero también carecen de fondos para llevar a cabo todo el trabajo. Mientras tanto, los escombros se apilan a los lados de las calles (figura 11.11 arriba) y frecuentemente son saqueados. Para la planificación de la respuesta humanitaria, la Ciudad Vieja se trata separadamente del resto de la ciudad. Es probable que se priorice debido a su ubicación central, su potencial para atraer turistas a la ciudad y su patrimonio cultural que probablemente atraerá un apoyo financiero importante y ayuda al desarrollo que en cualquier otro lugar de la ciudad, especialmente durante el estancamiento actual con respecto a la financiación occidental de la estabilización y la reconstrucción en Siria.

En algunos casos, las personas están reconstruyendo sus propiedades rápidamente y sin regulación para ayudarles a afirmar su propiedad. Esto sucede particularmente en la Ciudad Vieja, donde los comerciantes carecen de documentación y forman redes para permitirles responder por la propiedad de los otros, mientras se reconstruyen en una manera que no está de acuerdo con la naturaleza histórica del área y reinician sus negocios. Del mismo modo, las tiendas de los que se creía que han apoyado a la oposición están siendo expropiadas.

Plan maestro de Alepo y áreas de desarrollo:

En mayo de 2018, el Gobierno de Siria aprobó el Plan Maestro Revisado de la ciudad de Alepo. También el gobierno de Damasco anunció que los comités de planificación comenzarían a implementar una serie de micro-planes en Alepo. El Plan Maestro de Alepo se propuso inicialmente en 2011, y posteriormente se revisó en 2018, se centra en la rehabilitación de una pequeña área geográfica de la ciudad. En general, el gobierno tiene puntos de vista contradictorios sobre la dirección a seguir en la ciudad, impulsado por facciones influyentes diferentes. Debido a este hecho, pero también al hecho de que el gobierno carece de fondos para la reconstrucción, aún no se ha tomado una decisión estratégica central sobre la reconstrucción de Alepo, por lo tanto, el proceso de planificación continúa. El gobierno ha alternado el trabajo en un Plan Maestro, áreas de desarrollo, zonas de inversión, áreas de la Ley 15/2008, Ley 23/2015, pero aún no han tomado una decisión concreta para Alepo.

Lo que está claro es que las áreas prioritarias iniciales según los planes del gobierno son la Ciudad Vieja y los barrios inmediatamente al oeste de la Ciudad Vieja formando la base del área comercial de la ciudad.

El plan actual sugiere que grandes franjas de barrios residenciales y de uso mixto en el norte de la ciudad serán re-desarrollados. Algunas de estas áreas, como el área de Vivienda Juvenil, actualmente están prácticamente vacías, mientras que otras, como el área de Ash-Sheikh Maqsoud, están controladas por grupos específicos (kurdos). Junto con otras áreas más pequeñas que serían privatizadas en el sur y el este de la ciudad. Al igual que una franja que se extiende desde el suroeste hacia el área industrial de Ar-Ramousse.

El plan también se centra en la Ciudad Vieja, donde se pueden obtener fondos externos para la reconstrucción debido a la prioridad internacional en la rehabilitación del patrimonio cultural. A partir de ahí, el foco comercial principal es de 30 ha en el centro de la ciudad al lado oeste de la Ciudad Vieja. Esta área comercial incluye planes para la redesarrollo de la infraestructura y la rehabilitación de calles y plazas principales. Dicho plan también incluye algunas inversiones de atracción turística para traer dinero al municipio, las inversiones principales son cinco hectáreas para el mercado mayorista, donde se rehabilitarán 179 tiendas.

Con respecto a las áreas informales el plan dividió estas áreas en dos categorías: las que permanecerán y las que no. Muchos barrios informales están planificados para el redesarrollo, aunque no todos tienen prioridad en las fases iniciales. Por lo tanto, algunos permanecerán en mal estado por algún tiempo. En otras áreas, la rezonificación inicial ha comenzado a tener lugar en la ciudad. El barrio de Haydariyeh, en el noreste de la ciudad, fue re-zonificado bajo la Ley 15/2008 el año pasado, lo que impidió el regreso de la población al área. Los programas deben tener en cuenta esta amenaza y garantizar que no contribuyan a una mayor apropiación de la tierra de redesarrollo desigual (figura 11.26 y figura 11.44, 45 y 46 abajo).

Compra de propiedades en Alepo:

	- En la actualidad, cantidades grandes de bienes raíces están siendo comprados a precios extremadamente bajos, a expensas de las personas pobres y desplazadas. Esto incluye las compras por empresario dominante con vínculos con Irán y el gobierno sirio. Fuentes locales indican que es muy activo en la compra de propiedades en la Ciudad Vieja de Alepo. Ofreciendo a los propietarios entre el 20 y el 40 por ciento del valor real anterior al conflicto para sus propiedades. En otras áreas de Alepo, los informes indican que compradores desconocidos dominan el mercado de bienes raíces. Se están comprando propiedades, incluso en áreas informales, que han sido abandonadas y destruidas. Sin embargo, con opciones limitadas de retornos, pocas esperanzas de salvar estructuras dañadas y las condiciones económicas actuales pueden presionar a los residentes para vender para escapar del estrés financiero. - El análisis indica que los grandes compradores pueden estar buscando consolidar al menos un porcentaje 51 por ciento de cada propiedad. Esto los convertirá en el socio mayoritario y les permitirá beneficiarse de los futuros planes de reajuste de tierras iniciados por el gobierno. La legislación reciente, incluidas las Leyes 23/2015, 10/2018 y 42/2018, otorgando derechos de desarrollo a los propietarios con propiedad de mayoría simple. - En este contexto, la falta de planificación transparente pública por parte de las autoridades locales aumenta la malicia de dichas compras de propiedades. Los planes municipales se están desarrollando actualmente para aprovechar la Ley 10 que se dirige específicamente a las áreas informales. Los planes no se han desarrollado sin la participación de residentes y propietarios. Estas prácticas de planificación urbana perpetúan las quejas de largo tiempo y prolongan los ciclos de corrupción. Se arriesgan a la explotación continua de las poblaciones pobres, desplazadas y vulnerables. Haciendo daño a todos y creando bases para la desestabilización y conflicto continuos.
Consideraciones del sector	- Hay que cerrar la brecha entre las partes orientales y occidentales de la ciudad. Para abordar las razones de conflictos y evitar agravar las tensiones de la comunidad, exacerbar los problemas de VTP y reforzar los cambios demográficos, la brecha de la ciudad debe reducirse mediante un enfoque gradual que incluye: 1) Hacer que la programación en el oeste de Alepo contingente a la programación en el este de Alepo. Las necesidades en el este son enormes, pero también se necesitan dividendos en el oeste de la ciudad, específicamente aquellos enfocados en empoderar a las comunidades vulnerables de desplazados internos. 2) Implementar programas en todos los barrios para evitar ser percibidos como beneficiarios de ciertos grupos sociales sobre otros y aprovechar la oportunidad potencial presentada por la falta actual de fondos para eludir los planes de reconstrucción del gobierno sirio. Al involucramiento en una programación equitativa a través de todos los barrios y grupos de la comunidad, existe la oportunidad para aumentar la huella de la población en toda la ciudad, lo que puede mitigar el riesgo de acaparamientos futuros de tierras. 3) Apoyar la regeneración de la evidencia catastral que integra una evaluación detallada del riesgo, involucra a actores independientes e incluye un monitoreo riguroso. 4) Apoyar vías alternativas para la resolución de disputas en el término inmediato para mitigar las disputas y violaciones de VTP debido a registros inadecuados, destruidos o inexistentes. - La evaluación integral de capacidad, la identificación de necesidades y la cuantificación de escombros, así como el análisis de impacto económico, la planificación urbana integral y las soluciones duraderas en el diseño del proyecto.

	- Continuar pilotando soluciones alternativas de recuperación para áreas informales gravemente dañadas. Si bien puede ser un desafío argumentar en contra de los planes del gobierno para la demolición total y el redesarrollo de tierras en áreas informales severamente dañadas, pilotando los enfoques de actualización y recuperación basados en áreas es clave para demostrar las oportunidades y la viabilidad económica de un enfoque centrado en las personas. En este contexto, los actores de recuperación deben proporcionar apoyo proactivo para soluciones alternativas de recuperación dentro de los organismos locales y centrales que participan en proceso de evaluaciones de daños y revisión del plan maestro. - Realizar una investigación detallada de los beneficiarios de los programas de renovación de viviendas y refugios con la debida diligencia. La evaluación también debe extenderse a los socios implementadores y contratistas. - Iniciar la programación en la Ciudad Vieja a través de actividades de documentación y renovación piloto. Con este sentido, varios actores ya han llevado a cabo evaluaciones e identificaron proyectos prioritarios, eliminaron escombros de varios lugares y repararon servicios públicos fundamentales. Evidentemente, dichas actividades pueden aumentar la accesibilidad en la Ciudad Vieja y mitigar el riesgo de saqueo continuo. Además, la documentación arqueológica y patrimonial, y el compromiso con el Municipio de la Ciudad Vieja y el Departamento de Antigüedades, pueden desarrollar la capacidad de monitoreo de estos actores para preservar las antigüedades y los monumentos históricos. - Apoyar la supervisión de la sociedad civil y los grupos de medios que están cubriendo los desarrollos de VTP en la ciudad para establecer un acceso transparente a la información respecto al marco de VTP en Alepo. Los refugiados, los desplazados internos deben poder acceder a fuentes de información confiables y conocer sus derechos, vías y plazos para presentar reclamos, también para impugnar reclamos o acciones tomadas por las autoridades locales de la ciudad (Urban Syria, 2019; CSIP, 2020; Ferrier, 2020; UN-Habitat, 2014a).

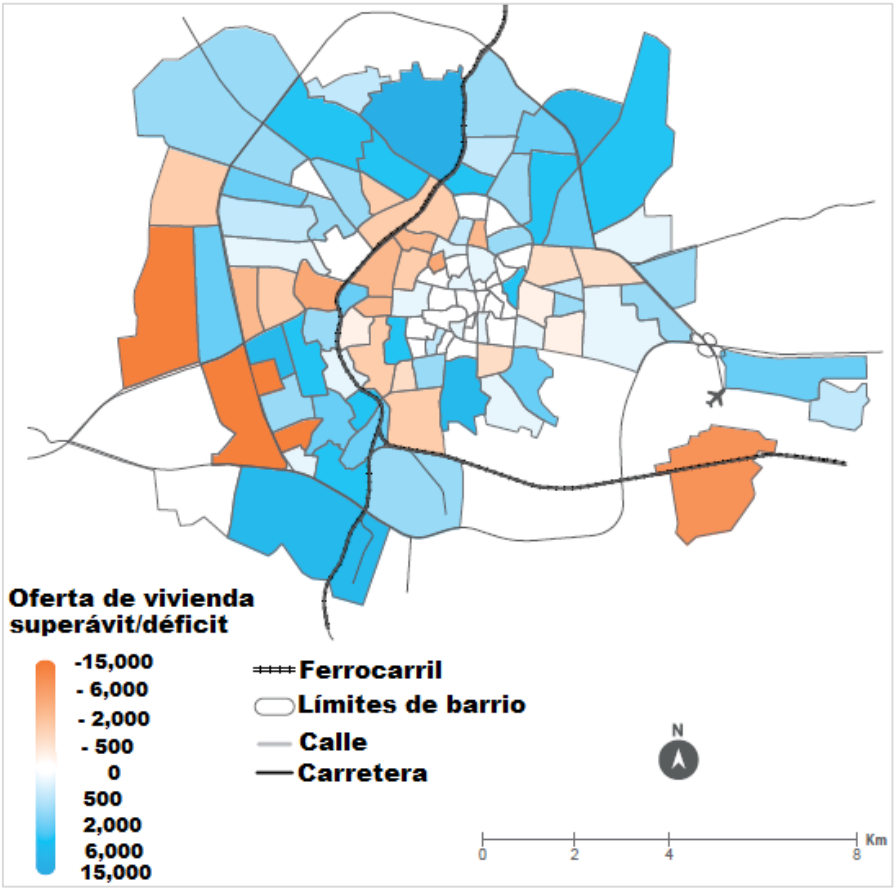


Figura 11.25. Superávit/déficit de oferta de vivienda por barrio en la ciudad de Alepo
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Urban Syria, 2019.

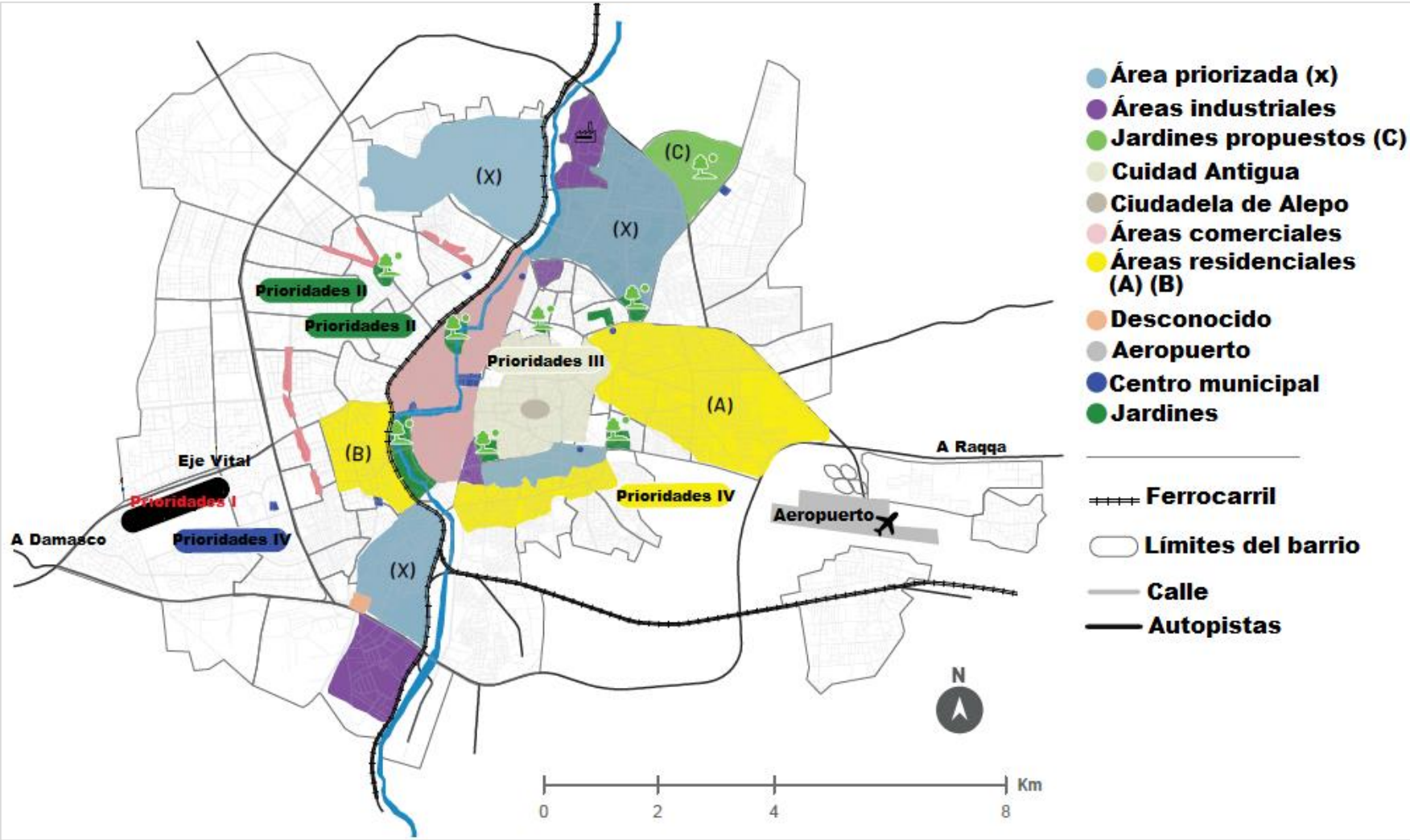


Figura 11.26. El plan de la priorización de la recuperación urbana. Sugiere que las áreas occidentales de la ciudad serán priorizadas para mejoras
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Urban Syria, 2019; Ferrier, 2020.

Análisis de riesgos y seguridad de VTP de Alepo:

Se describen nueve indicadores que clasifican el nivel de riesgo y seguridad de VTP a nivel de barrio. Conformando un índice de seguridad y riesgo de VTP y proporcionando una base para guiar la programación de protección, el análisis de no hacer daño y el apoyo a un diálogo político general. El índice comprende el análisis de lo siguiente:

1) **Concentración de la ocupación secundaria: áreas de mayor riesgo:** refleja los barrios que informan la ocupación secundaria por parte de varios grupos. Los barrios de acogida en el oeste no son afectados. Mientras ocupaciones de propiedad de gran escala se informan en los barrios al norte del aeropuerto de Alepo. Estas áreas parecen ser observadas por las milicias con identidades culturales/étnicas que operan en la ciudad. Además, tres barrios bajo el control kurdo parecen presentar otro tipo de riesgo (dos de los tres ahora controlados por los kurdos eran históricamente árabes, ahora parecen estar en gran parte ocupados por familias kurdas vulnerables huidas recientemente de la región ocupada de Afreen en el norte de la Gobernación). Sin embargo, estos problemas no pueden resolverse fácilmente con opciones de resolución de disputas y legales existentes, sino que requerirán soluciones políticas más amplias.

2) **Barrios caracterizados por asentamientos informales:** El mero hecho de que un barrio sea informal conlleva un alto nivel de riesgo inherente. La seguridad de VTP es baja en estas áreas por la falta de documentación. Históricamente, la seguridad de la tenencia en áreas informales era un producto derivado de las normas y costumbres sociales. En este contexto, los acuerdos verbales y acostumbrados entre vecinos y grupos viviendo allí durante generaciones aseguraron su protección colectiva. Sin embargo, estos acuerdos no son reconocidos por las instituciones estatales y las protecciones se han perdido como resultado del desplazamiento por el conflicto. La revisión del Plan Maestro de Alepo 2018 agrava estas preocupaciones, creando riesgos inminentes para los habitantes. Dicho plan indica claramente que todas las áreas informales se someterán a actualizaciones forzadas para cumplir con los nuevos códigos y normas de reconstrucción. Estándares cuyas estructuras históricas probablemente fracasarán y pueden resultar en el desalojo de inquilinos. Naturalmente, el esfuerzo del plan no tendrá éxito en todas partes, pero la probabilidad de implementación aumenta en los asentamientos informales (áreas con inseguridad de VTP). La falta de recursos para permitir la recuperación orgánica en estos asentamientos alentará aún más las soluciones radicales del gobierno.

3) **Áreas propuestas para el desarrollo de bienes raíces y la reconstrucción radical:** En virtud de la Ley 15/2008, seis barrios están actualmente en riesgo de desarrollo de bienes raíces. Esta ley permite a los desarrolladores, ofreciendo a los propietarios actuales una fracción del valor de su propiedad. En este sentido, las valoraciones solas en el contexto económico y de desplazamiento actual son inherentemente problemáticas. El regreso a estos barrios ya se ha congelado para mitigar los desalojos forzosos.

4) **Niveles de daños por barrio:** Los barrios con daños severos, especialmente, complican la recuperación y exacerban los riesgos de VTP. Estas áreas requerirán una evaluación detallada de la propiedad, los derechos, los riesgos de UXO y la integridad estructural de los edificios y la infraestructura de soporte.

5) **Disminución de la población y áreas despobladas**: Los barrios despoblados, o los barrios que solo tienen población marginal, aumentan los riesgos de seguridad y las

actividades que prosperan en tal vacío (el saqueo, la ocupación secundaria, la falsificación de transacciones y el crimen). Por lo tanto, el regreso a estos barrios es difícil y los barrios despoblados son áreas de alto riesgo de VTP. Pueden atraer a actores desestabilizadores y poner efectivamente a los barrios en problemas.

6) **Implicaciones del Plan Maestro 2018:** La revisión inicial del plan sugiere que el plan aumenta los riesgos de VTP para ciertas áreas vulnerables. Muchas designaciones de uso de la tierra han sido cambiadas al azar de sus designaciones pre-guerra. Algunas áreas previamente designadas y utilizadas como uso mixto o industrial ahora se han identificado para el desarrollo como parques o viviendas de lujo. A pesar de las cuestiones de coherencia espacial, estas nuevas designaciones pueden aumentar los riesgos para los propietarios y entrar en conflicto con los derechos de servicios públicos existentes. Evidentemente, sin la participación de las principales partes interesadas, incluida la sociedad civil y la comunidad empresarial, el plan puede resultar ineficaz para guiar las políticas públicas.

7) **El Patrimonio Cultural Urbano:** Debido a su importancia fundamental en la recuperación de la ciudad, los barrios dañados dentro del Sitio del Patrimonio Mundial son señalados por los riesgos de VTP. La Ciudad Vieja ha sido gravemente dañada. El saqueo de piezas patrimoniales, incluidos artefactos y bloques de construcción, continúa prosperando. El valor de estas propiedades se afectará negativamente (o positivamente) dependiendo de la gestión de la recuperación. En este sentido, los esfuerzos de recuperación mal gestionados, insensibles al patrimonio y/o centrados en el refugio pueden servir para socavar el valor socioeconómico del centro histórico. Los proyectos actuales en la Ciudad Vieja han sido impulsados principalmente por ganancias a corto plazo, deshonrando la importancia histórica del área. Por lo tanto, el gobierno debe implementar medidas lo más rápido posible para proporcionar supervisión y responsabilidad institucional frente a sus compromisos con respecto al patrimonio mundial.

8) **Intensidad de retorno en los barrios afectados:** Revisando la población y las áreas dañas, se puede entender las áreas donde pueden ocurrir mayores riesgos para las poblaciones. Los barrios de alto riesgo sugieren que el retorno es prematuro. Sin una gestión pública sólida, existe la posibilidad de riesgos inmediatos, incluida la pérdida de vidas. En este caso, se informó de numerosos casos de denotación de UXO, y más significativamente, el colapso de edificios enteros en algunos barrios. Sin embargo, debido a la falta de recursos, el municipio no ha podido intervenir, incluso en casos de peligro público alto.

9) **Riesgo de pérdida de evidencias de VTP:** Se informó que más de 33,000 registros relacionados con la propiedad se perdieron o dañaron. Esto presenta altos riesgos de VTP para la población. Aunque no hay una indicación clara de qué partes de la ciudad han sido más afectadas, los riesgos serán elevados en los barrios informales donde las formas de distribución de tierras son elusivas. En este contexto, la evidencia catastral sigue siendo la referencia más importante de las evidencias secundarias. Incluso en los barrios del oeste de Alepo donde los registros están intactos, la restauración de registros cuestionables y la falta de credibilidad catastrófica afectan al entorno empresarial, erosionan la previsibilidad y la confianza en las instituciones gubernamentales.

Índice de seguridad y riesgo de VTP: Aunque muchos riesgos generales afectan a la comunidad de Alepo en su totalidad (es decir, la pérdida de registros y la Ciudad Vieja), el

índice de VTP establece una categoría específica de barrio del nivel de riesgo. Según el análisis, 7 barrios tienen un alto riesgo de preocupación por la seguridad de VTP. 75 barrios (el 70% de la ciudad), son evaluados con riesgos medios. Mientras que 28 barrios, principalmente en el oeste de Alepo, son clasificados con bajos riesgos (figura 11.27) (Urban Syria, 2019; Ferrier, 2020).

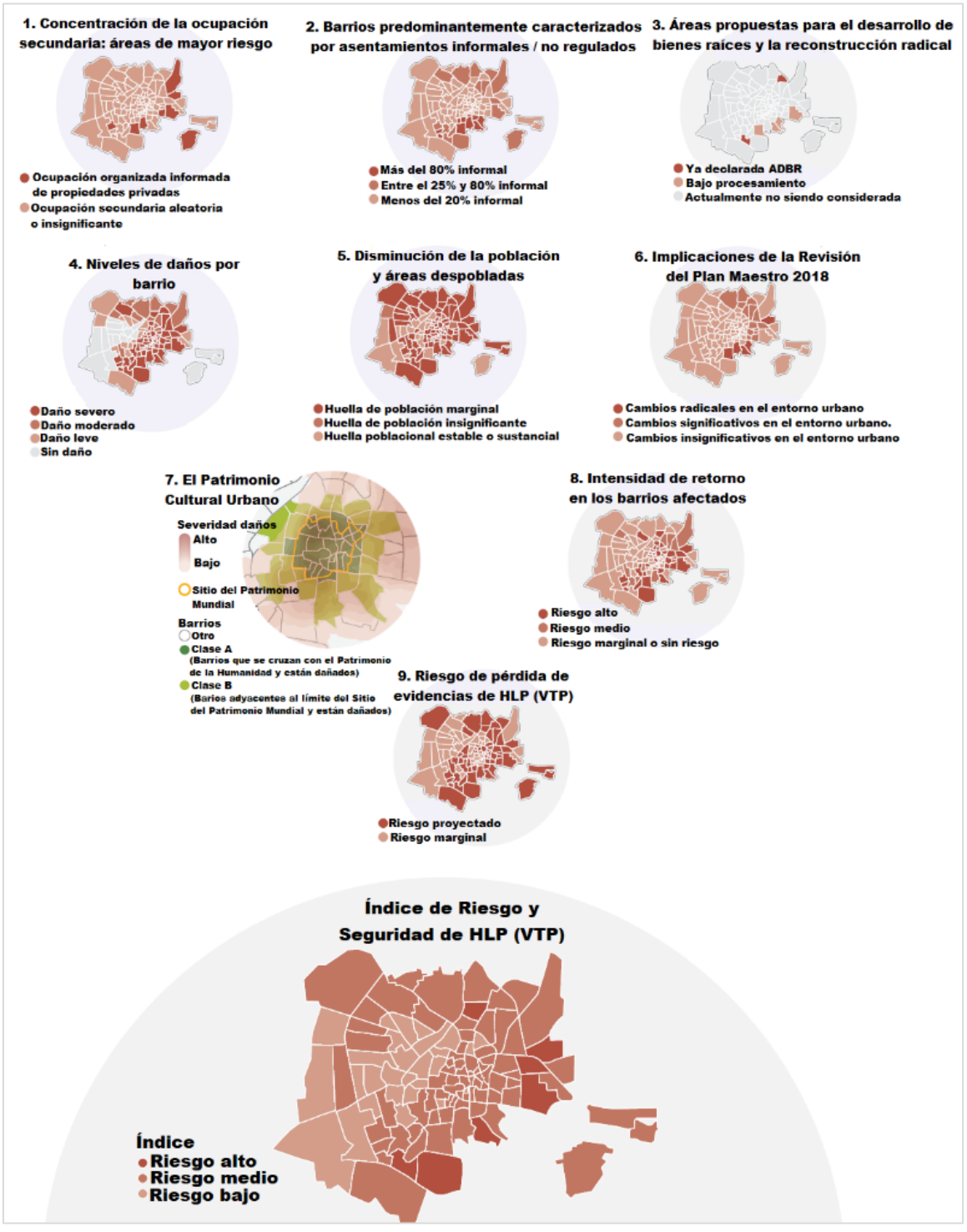


Figura 11.27. Índice de seguridad y riesgo de VTP en los barrios de Alepo
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Urban Syria, 2019.

11.1.4.3 Sector de electricidad.

<table>
<tr><td colspan="4">Sector de electricidad</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Situación del sector</td><td>Pre-conflicto</td><td colspan="2">- Antes del conflicto, la red pública cubría toda la ciudad, proporcionando 23 horas/día de electricidad, con el 98.7% de las áreas residenciales cubiertas. La Planta de Energía Térmica Kweires de Alepo, era la planta más grande con capacidad de más de 1000 megavatios. Suministró la mayor parte de la región y un estimado de 20% de las necesidades energéticas de Siria.</td></tr>
<tr><td>Post-conflicto</td><td colspan="2">- Durante el conflicto hubo daños extensos en las estaciones de transferencia, líneas de transmisión y plantas de generación, con servicios limitados a 4 h/día o menos a veces.
- Existe una diferencia en la disponibilidad de electricidad entre las dos partes de la ciudad; en el oeste, algunos barrios tienen un promedio de 12 h/día, mientras que en el este, la mayoría de los barrios carecen de electricidad (<1 h/día) y los residentes dependen de generadores caros.
- La restauración de la Planta de Energía Térmica Kweires de Alepo es una prioridad, pero se ha parado debido a los desafíos financieros y las sanciones impuestas a Siria. Tiene opciones de reconstrucción limitadas (figura 11.28).
- Se están realizando esfuerzos para restaurar la funcionalidad a la (sub) estación transformadora Al-Sakhour y las líneas (principales) de transmisión de bajo voltaje, así como las líneas de servicio residencial y comercial.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Intervenciones actuales</td><td colspan="2">La electricidad se ha restaurado parcialmente en un número de barrios que reciben hasta 8-10 h/día de servicio. El gobierno sirio anunció planes para rehabilitar el sector eléctrico, incluida la construcción de una nueva línea de alto voltaje de 230KV y 173 km de longitud para servir a la ciudad. Además de priorizar la rehabilitación de la Planta de Energía Térmica de Alepo. La tabla siguiente muestra la inversión gubernamental principal actual en infraestructura energética:
<table>
<tr><th>Tipo o nombre del proyecto</th><th>Ubicación</th><th>Grupo objetivo (beneficiarios)</th></tr>
<tr><td>Rehabilitación de centros de transferencia eléctrica que unen la línea de media tensión de la ciudad.</td><td>Afueras del este de Alepo</td><td>Retornados</td></tr>
<tr><td>Mantenimiento de estaciones de transferencia de alta a media tensión en las estaciones Al-Sakhour y Jibreen.</td><td>Alepo oriental y el campo oriental</td><td>Múltiple</td></tr>
<tr><td>Mantenimiento de líneas de transferencia de media tensión principalmente en las afueras de los barrios orientales.</td><td>Alepo oriental</td><td>Múltiple. Algunas actividades de mantenimiento ocurren en áreas residenciales, pero las personas retornadas constituyen el grupo más grande.</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td colspan="2">Consideraciones del sector</td><td colspan="2">- Las políticas incrementales a largo plazo deberían contribuir a la rehabilitación eventual y operaciones de la Planta de Energía Térmica de Alepo. Esto es clave para la recuperación de las industrias manufactureras de la ciudad, la base de la economía local y regional. La pérdida de la capacidad de más de 1000 megavatios de la Planta de Energía Térmica de Alepo ha tenido un efecto dramático en la economía regional y nacional.

- Priorizar el trabajo de rehabilitación en los barrios orientales muy afectados de Alepo. La funcionalidad debe restaurarse a la (sub) estación transformadora Al-Sakhour. Además, se debe evaluar la rehabilitación de instalaciones (red eléctrica) de otros barrios, incluidas las líneas de transmisión de baja tensión (principales) y las líneas de servicio residencial y comercial.

- Apoyar inversiones en energía renovable a pequeña escala. Considerar los programas que reducen la dependencia de los generadores a diésel. Invertir en programas que mitiguen las consecuencias ambientales del uso de combustibles fósiles y reduzcan los costos de los hogares.

- Desarrollar políticas a largo plazo que puedan conducir a energizar suficientemente las zonas industriales e industrias manufactureras de Alepo. Sanciones actuales a las importaciones de combustible restringen cualquier oportunidad de subsidiar el combustible. Esto podría proporcionar una</td></tr>
</table>

	solución a corto plazo proporcionando combustible de bajo costo para alimentar los generadores de la comunidad para apoyar las áreas industriales. Se requieren inversiones importantes a largo plazo en instalaciones de energía regionales para restaurar el acceso de las industrias a una energía amplia y asequible. Sin embargo, se necesita la debida diligencia para evitar la corrupción y enriquecer a los actores maliciosos (Urban Syria, 2019; UN-Habitat, 2014a).

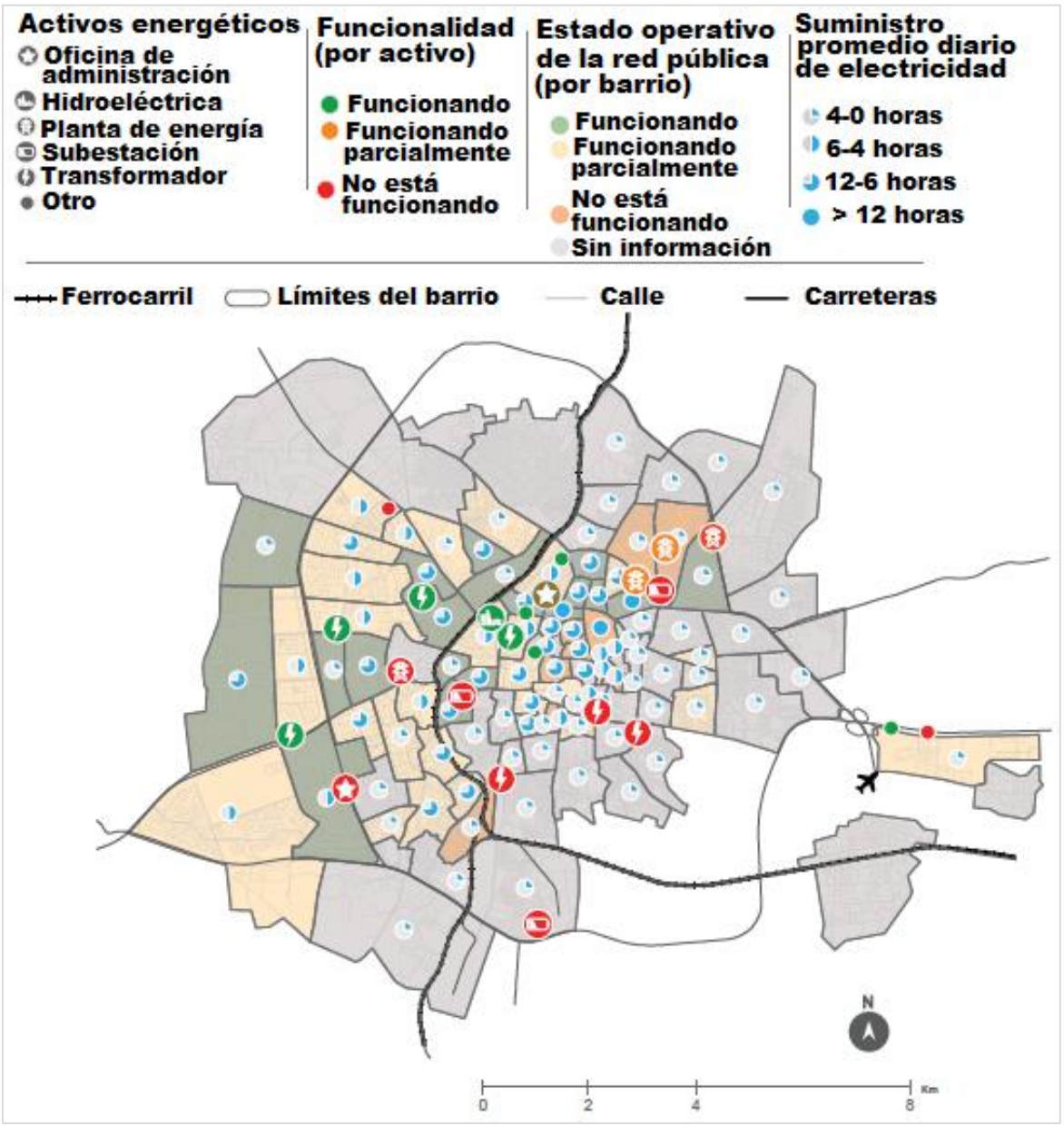


Figura 11.28. Activos de energía eléctrica en la ciudad de Alepo, funcionalidad de la red eléctrica y suministro diario de electricidad (enero de 2019)
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Urban Syria, 2019.

11.1.4.4 Sector de agua y saneamiento.

<table>
<tr><td colspan="3">Sector de agua y saneamiento</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Situación del sector</td><td>Pre-conflicto</td><td><u>Agua:</u>
- Alepo pre-conflicto a menudo se consideraba rica en agua debido a su proximidad al lago Assad (río Éufrates). El consumo promedio de agua de 109 (l/c/d) estuvo justo por debajo del promedio nacional de 114 l/c/d.</td></tr>
<tr><td>Post-conflicto</td><td><u>Agua:</u>
- Durante el conflicto, el sitio principal de tratamiento de agua fue bombardeado y los residentes dependían de pozos, con el 70% de los residentes en 2016 consecuentemente convirtiéndose en enfermos.
- La demanda actual de agua es de aproximadamente 4,000 metros cúbicos de agua potable/día. Como esto excede el suministro, existe un horario de racionamiento, que restringe el bombeo de 7 a 12 horas/día.
- A partir de enero de 2019, más del 90% de los barrios de Alepo continúan dependiendo del agua pública para el uso doméstico, las horas de suministro diario varían: el 49% de la ciudad recibe más de 7 horas/día, el 35% entre 2 y 6 horas/día y el 16% recibiendo menos de 2 horas/día. Además se distribuye agua potable entre los barrios (figuras 11.29 y 11.30).
<u>Saneamiento:</u>
- La estación principal de tratamiento de aguas residuales de la ciudad no sufrió daño, pero está fuera de servicio debido al saqueo, por lo que las aguas residuales actualmente van a tierras agrícolas sin ser tratadas.
- La mayoría de los hogares tienen acceso a instalaciones de baño, pero los desplazados internos y las personas que viven en edificios dañados y asentamientos informales a menudo no lo tienen (figura 11.30).</td></tr>
<tr><td colspan="2">Intervenciones actuales</td><td><u>Impedimentos a la recuperación:</u> Según fuentes locales, los impedimentos para las mejoras en los servicios de agua incluyen:

- El enorme costo financiero de la rehabilitación de estaciones de agua, redes y embalses, algunos de los cuales sufrieron daños importantes durante el conflicto.

- Erosión de las redes de agua en los barrios de la antigua ciudad de Alepo resultando en grandes cantidades de pérdida de agua.

- Costos de mantenimiento de estaciones de bombeo en áreas rurales donde el suministro de electricidad es mínimo.

<u>Intervenciones actuales:</u>

- Entre 2013 y 2015, el Comité Internacional de la Cruz Roja (CICR) se asoció con la Media Luna Roja Árabe Siria (MLRÁS) para proporcionar acceso a fuentes alternativas de agua potable (figura 11.31). El proyecto se coordinó con las juntas de agua de la comunidad local para reparar los pozos en los barrios de la ciudad.

- Los planes para el desarrollo de nuevas estaciones de bombeo y líneas de distribución están en marcha como lo anunció el Establecimiento de Vivienda Militar en Alepo. También el gobierno está invirtiendo en infraestructura de agua y saneamiento.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td>- Las organizaciones bajo el paraguas de la ONU no están implementando proyectos integrales de reconstrucción ya que su financiamiento está restringido para tales operaciones. Actualmente participan en la “rehabilitación ligera”, como la reparación de redes de agua y saneamiento. La tabla siguiente muestra las inversiones actuales en infraestructura de agua y saneamiento lideradas por el gobierno:
<table>
<tr><th>Tipo o nombre del proyecto</th><th>Ubicación</th><th>Grupo objetivo (beneficiarios)</th></tr>
<tr><td>Rehabilitación de cinco estaciones de bombeo.</td><td>El campo oriental de Alepo</td><td>Retornados</td></tr>
<tr><td>Rehabilitación de cinco estaciones de bombeo, un pozo y un tanque de cemento alto.</td><td>El campo sur de Alepo</td><td>Retornados</td></tr>
<tr><td>Rehabilitación de dos pozos.</td><td>Tal Rifaa’t</td><td>PDI.</td></tr>
<tr><td>Implementación de un plan para proporcionar fuentes de agua alternativas en caso de desconexión de la estación Al-Khafsa, la estación principal de Alepo.</td><td>Ciudad de Alepo</td><td>Múltiple</td></tr>
<tr><td>Mantenimiento de redes de agua.</td><td>La parte oriental de la ciudad y el campo oriental.</td><td>Retornados</td></tr>
<tr><td>Mantenimiento de redes de saneamiento.</td><td>Múltiples barrios</td><td>Múltiple</td></tr>
<tr><td>Crear una nueva ruta de drenaje para el agua de lluvia.</td><td>Barrios occidentales</td><td>Múltiple</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Consideraciones del sector</td><td>- El trabajo de recuperación para la red incluir i.) Mantenimiento de estaciones de bombeo, edificios y tanques de almacenamiento. ii.) Mantenimiento de motores de bombeo y pozos, paneles de control, líneas de transmisión de energía y generadores iii.) Aumentar la presión de bombeo para satisfacer la demanda diaria. Puede ser necesario un bombeo adicional basado en un diseño de sistema actualizado y cambios en las pérdidas de carga de agua. iv.) Reducir la tasa de pérdida de la red de agua. Esto se puede lograr a través de las mejores prácticas en prevención de fugas y reducción de pérdida de agua.

- Garantizar la continuidad del acceso al agua. Continuar el desarrollo de fuentes de agua de respaldo de emergencia y secundarias en caso de interrupción futura. El tamaño del diámetro de la tubería debe ser aumentado para cumplir con las velocidades requeridas y satisfacer la demanda.

- Asegurar fuentes de energía consistentes y generadores de alta capacidad para alimentar las instalaciones de bombeo y tratamiento de agua. Esto incluye la instalación de tratamiento de agua de Khasfa en el campo oriental.

- Restaurar la funcionalidad a la estación de tratamiento de aguas residuales Al Ramouseh. La programación debe incluir una inspección adicional del sitio para determinar el alcance del daño.

- Remediar las consecuencias ambientales adversas de la eliminación previa de aguas residuales no tratadas.

- El sistema de alcantarillado / drenaje de la ciudad necesita mantenimiento. Las tuberías de Alepo se han dañado por la guerra y la calidad del agua ha sido afectada. Se necesita rehabilitación y mantenimiento en la planta de tratamiento y las líneas de alcantarillado de Alepo (Urban Syria, 2019; UN-Habitat, 2014a).</td></tr>
</table>

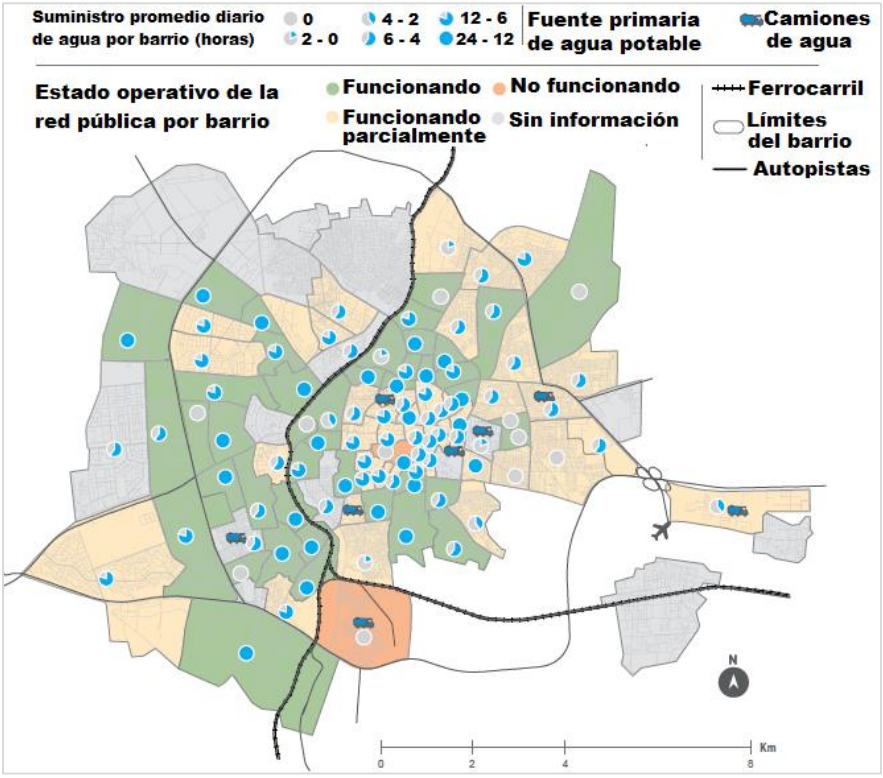


Figura 11.29. Red pública de agua (funcionalidad y suministro diario de agua) en la ciudad de Alepo (enero de 2019)
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Urban Syria, 2019.

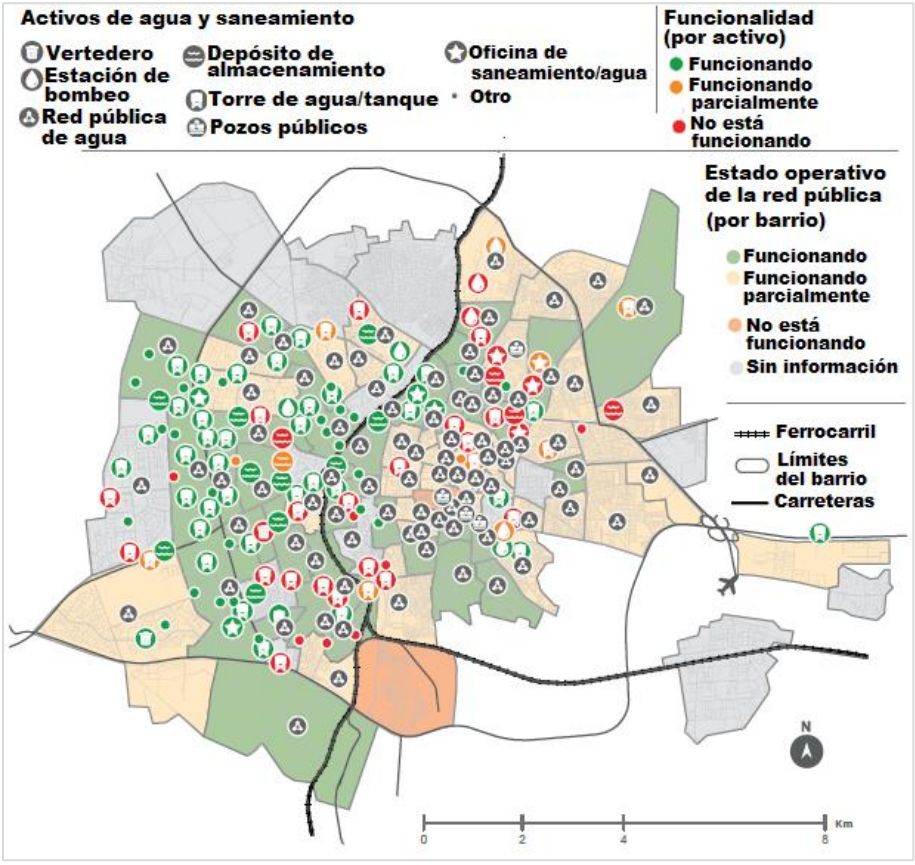


Figura 11.30. Funcionalidad del sistema de agua. Instalaciones, suministro diario, análisis de daños y dependencia de los servicios de camiones

Fuente: Elaboración propia sobre la base de Urban Syria, 2019.

Figura 11.31. Reservorio de agua comunitario en el barrio de Sha'aar
Fuente: Urban Syria, 2019.

11.1.4.5 Sector de gestión de residuos sólidos:

<table>
<tr><td colspan="3">Sector de gestión de residuos sólidos</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Situación del sector</td><td>Pre-conflicto</td><td>- El Ministerio de Administración Local implementó un “Plan maestro de gestión de residuos en Siria” para abordar sus necesidades de gestión de residuos sólidos en la década de 2000 para ciudades seleccionadas. El plan para la recolección, tratamiento y eliminación de residuos en Alepo no había sido implementado antes del inicio del conflicto.
- La construcción del vertedero sanitario de Alepo estaba casi terminada para el año 2000.</td></tr>
<tr><td>Post-conflicto</td><td>- En 2000, la generación promedio de residuos domésticos en Alepo fue de 0,46 kg/persona.
- Se produjeron un total de 840 toneladas de desechos domésticos por día (sin contar los desechos comerciales e industriales). Fuentes locales informaron que una importante crisis de residuos sólidos siguió el final del asedio en la parte este de la ciudad en 2016. Como consecuencia, el municipio desempeñó un papel en la supervisión de los esfuerzos extensivos para la recolección y eliminación de residuos.
- Actualmente, los desechos se eliminan dos veces/semana y se transportan a uno de los dos vertederos ubicados fuera de la ciudad, en las áreas de Beni Zayd (en el norte) y Sheikh Said (en el sur).</td></tr>
<tr><td colspan="2">Intervenciones actuales</td><td>A medida que la capacidad del gobierno para gestionar los residuos sólidos ha disminuido, otros han llenado el vacío. En 2017, la recolección de basura estaba siendo gestionada por los consejos locales y los miembros de la comunidad. Todos los barrios reciben servicios de recolección de basura de alguna forma. La eliminación de desechos ocurre dos veces por semana y se deposita en el vertedero fuera de la ciudad (figura 11.32). Sin embargo, las áreas al sur de la ciudad están desatendidas. A partir de 2017, la ciudad contenía un estimado de 14.9 millones de toneladas de escombros del conflicto. Se estima que la generación de residuos municipales en Alepo es de 649 toneladas/día.

Además de las inversiones gubernamentales, a partir de febrero de 2019 se implementaron varios programas de gestión de residuos y eliminación de escombros apoyados por las Naciones Unidas. Estos incluyen:

- PNUD apoyar al municipio de Alepo en la cobertura de los gastos de los trabajadores que eliminan los desechos de los barrios hasta el vertedero (figura 11.33). Además del suministro de contenedores de basura de 200 litros.
- PNUD y ONU-Hábitat apoyan a la Dirección de Antigüedades en la recolección de escombros arqueológicos en la Ciudad Vieja (figura 11.34).
- ACNUR y UNICEF apoyan al municipio a través de la provisión de ocho camiones volquete para eliminar desechos, así como el apoyo en el mantenimiento de los camiones existentes. También apoyan al mantenimiento de tanques de agua. La tabla siguiente muestra la inversión gubernamental principal actual en sector de gestión de residuos sólidos:
<table>
<tr><th>Tipo o nombre del proyecto</th><th>Ubicación</th><th>Grupo objetivo (beneficiarios)</th></tr>
<tr><td>Construcción de un vertedero secundario en el área de Beni Zayd.</td><td>Alepo, la sección norte</td><td>PDI, retornados y residentes</td></tr>
<tr><td>Eliminación de todos los vertederos informales en la ciudad de Alepo y la transferencia de residuos a los regulares.</td><td>Alepo, la sección oriental</td><td>Retornados</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td colspan="2">Consideraciones del sector</td><td>- Los socios internacionales y el municipio deben desarrollar un plan para reubicar el vertedero primario de la ciudad en un lugar apropiado. Se debe preparar un plan integrado de gestión de residuos sólidos considerando todos los flujos de residuos, así como los mecanismos de reciclaje.

- Revisar e implementar esfuerzos de mitigación para revertir el daño ambiental del vertedero Tall Al-Daman en la fuente de agua de la ciudad.</td></tr>
</table>

	- Los actores internacionales deben priorizar la creación de capacidades de los gestores e ingenieros locales de desechos sólidos. Como la responsabilidad de los desechos sólidos está sujeta al tipo de control local en los diversos distritos de la ciudad, se deben buscar las asociaciones más apropiadas para los esfuerzos de creación de capacidades (Urban Syria, 2019; el World Bank, 2019; UN-Habitat, 2014a).

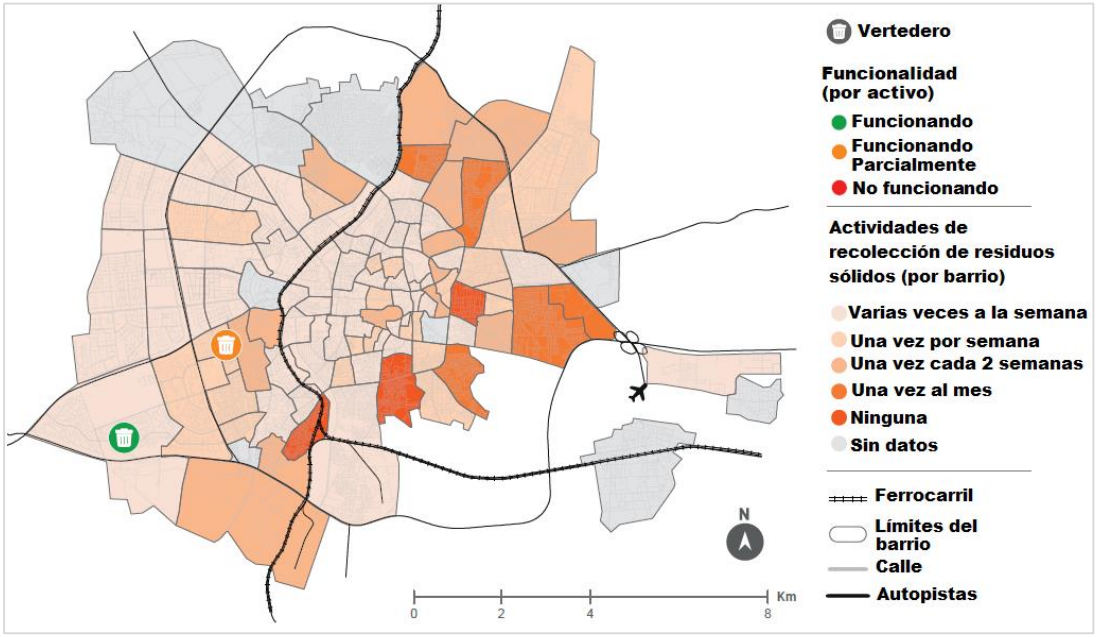


Figura 11.32. Actividades de recolección de residuos sólidos en la ciudad de Alepo
Fuente; Fuente: Elaboración propia sobre la base de Urban Syria, 2019.

Figura 11.33. Iniciativa del PNUD sobre el mantenimiento de contenedores de basura y equipos de eliminación de desechos sólidos en Alepo post-conflicto
Fuente: Urban Syria, 2019.

Figura 11.34. Buldócer quitando los escombros del daño en la antigua ciudad de Alepo
Fuente: Urban Syria, 2019.

11.1.4.6 Sector de transporte:

<table>
<tr><td colspan="3">Sector de transporte</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Situación del sector</td><td>Impacto del conflicto y situación post-conflicto</td><td colspan="3">- El 75% de las calles en el este de Alepo y el 40% de las calles en el oeste de Alepo han sido afectadas, y la falta de población en el este de Alepo hace que la rehabilitación del transporte público sea inviable. - Si bien el servicio público de autobuses se ha reanudado, no hay suficientes vehículos públicos para cumplir con la demanda (figura 11.35). - El aeropuerto permanece cerrado a vuelos civiles donde se anticipa que reanude los servicios de pasajeros en este año 2020. - La Estación de Ferrocarril Central de Bagdad de Alepo se cerró al principio del conflicto. En enero de 2017, una parte del ferrocarril de Alepo se abrió simbólicamente. - En febrero de 2019, gasolina costó 224 LS/litro y diésel 300 LS/litro. Los automóviles se racionaban a 20 litros cada cinco días debido a los tiempos de espera. - La movilidad del transporte dentro de Alepo ha mejorado, pero continúa siendo restringida, con puntos de control que extorsionan tarifas de los residentes y requieren identificaciones. - 58% de las carreteras de la ciudad han sido dañadas (1,355 km de 2,330 km). Y el 44% de todas las carreteras de la gobernación están dañadas. - 7.027 metros de los puentes de la ciudad han sido dañados.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Intervenciones actuales</td><td colspan="3">Varios proyectos se han desarrollado para la recuperación de las redes de transporte en Alepo. En 2017, ONU-Hábitat y PNUD proporcionaron apoyo para la eliminación de escombros a lo largo de las calles principales de Alepo. Sin embargo, estos proyectos se han enfocado principalmente en barrios occidentales menos dañados. La mayoría de los barrios informales orientales siguen siendo inaccesibles debido a daños, escombros e inseguridad. La tabla siguiente muestra la inversión gubernamental principal actual relacionada con infraestructura y servicios de transporte:
<table>
<tr><td>Tipo o nombre del proyecto</td><td>Ubicación</td><td>Grupo objetivo (beneficiarios)</td></tr>
<tr><td>Activación de líneas de transporte público.</td><td>Barrios orientales</td><td>Residentes de barrios orientales</td></tr>
<tr><td>Mantenimiento de autobuses de transporte público.</td><td>Toda la ciudad</td><td>Todos los residentes</td></tr>
<tr><td>Instalación de semáforos.</td><td>Toda la ciudad</td><td>Todos los residentes</td></tr>
<tr><td>Importación de automóviles</td><td>Exclusivo para ciertas empresas</td><td>Servicio taxi/ automóvil privado</td></tr>
<tr><td>Proyectos de montaje de automóviles</td><td>Toda la ciudad</td><td>Servicio taxi/ automóvil privado</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td colspan="2">Consideraciones del sector</td><td colspan="3">- Continuar recuperando la conectividad este-oeste, en el corto plazo, asignando recursos para la eliminación de escombros dentro y a lo largo de las calles. El enfoque prioritario debe estar en los barrios informales orientales y en las vías comerciales principales. Sin embargo, se debe seleccionar cuidadosamente los proveedores de remoción de escombros, para no enriquecer a los grupos armados que ofrecen servicios de remoción.

- Priorizar la recuperación de la infraestructura vital de transporte, incluida la repavimentación de las calles, el alumbrado público, la pintura direccional,…etc. Las instalaciones de transporte público deben ser planificadas para los recursos asignados, como paradas, letreros y bancos,…etc. Las aceras y otros servicios peatonales también deben re-desarrollarse junto con mejoras de transporte a lo largo de los corredores principales.

- Apoyar la restauración de los servicios de transporte público y privado mediante el desarrollo de instalaciones de transporte, subsidios de combustible y/o tarifas de registro de vehículos comerciales reducidas.

- A largo plazo, el re-desarrollo de la red ferroviaria puede apoyar la recuperación económica y la conectividad nacional. En el corto plazo, y a través de un proceso liderado por la comunidad, se debe proporcionar apoyo para restablecer secciones de vías dentro de las áreas urbanas y periurbanas. Las líneas ferroviarias locales se pueden utilizar para transportar personas, productos y depositar desechos a granel a sitios designados.

- A largo plazo, la rehabilitación del aeropuerto de Alepo debe considerarse en conjunto con otras iniciativas de desarrollo económico. Reabrir Alepo a los servicios de Damasco reducirá los riesgos de seguridad y el tiempo de los viajes porque conducir actualmente entre las dos ciudades toma hasta</td></tr>
</table>

	10 horas[167] con paradas en más de 40 puntos de control. Sin embargo, como las sanciones internacionales actualmente prohíben a la mayoría de las empresas de trasportistas que operan en Siria, las inversiones para la rehabilitación del aeropuerto estarán sujetas a los requisitos legales internacionales (Urban Syria, 2019; 2017).

[167] Eran 4 horas antes del conflicto.

Figura 11.35. Infraestructura de transporte en Alepo
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Urban Syria, 2019.

11.1.4.7 Sector de educación.

<table>
<tr><td colspan="3">Sector de educación</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Situación del sector</td><td>Pre - con</td><td>- Antes del conflicto, el sistema educativo en Alepo tenía un bajo rendimiento. Al comienzo del conflicto, el 72% de los estudiantes seguían asistiendo a la escuela; para 2012, ese número había caído al 6%.</td></tr>
<tr><td>Post-conflicto</td><td>- El conflicto ha provocado daños en más del 40% de todas las escuelas de la ciudad. El 20% de las escuelas están totalmente destruidas. El análisis indica que los orientales informales experimentaron los niveles de daño más altos en toda Siria (figura 11.36).

- Además de los problemas con el acceso a la educación y el daño a las instalaciones, la integración de los niños desplazados presenta un desafío, y las escuelas han estado segregando a los hijos de los residentes y los PDI en turnos separados.

- Durante el conflicto, los servicios educativos comenzaron a variar en las dos partes de la ciudad, mientras que los estudiantes que asistieron a escuelas que rechazaron el plan de estudios nacional tienen calificaciones que pueden no ser reconocidas ahora.

- Actualmente, aunque solo un tercio de los niños en edad escolar permanece en la ciudad, las escuelas no tienen la capacidad para cumplir con las necesidades de estos estudiantes (figuras 11.37 y 11.38), por lo que dichas escuelas están operando clases en rotaciones de turnos dobles e incluso triples, con 80 estudiantes por aula.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Intervenciones actuales</td><td>A pesar de la situación difícil, las organizaciones internacionales, las ONG locales y las autoridades locales están realizando esfuerzos para restaurar la educación en la ciudad. Se prestan servicios en algunas áreas en todos los niveles de educación. Sin embargo, muchos barrios permanecen sin servicios o con servicios insuficientes.

Se han llevado a cabo trabajos y programación de rehabilitación en algunas áreas. Éstos incluyen:

- Restauración de escuelas dañadas en toda la ciudad, con 130 escuelas restauradas a finales de 2018. Esto incluye el apoyo del ACNUR en la recuperación de 100 escuelas y llevarlas a un nivel de funcionalidad[168]. Sin embargo, los informes indican que 120 escuelas siguen dañadas.

- El UNRWA apoyó un proyecto que se ejecutó durante 18 meses de 2016 a 2018 e incluyó rehabilitación escolar, provisión de material escolar y actividades de aprendizaje de verano. La tabla siguiente muestra intervenciones educativas de la Agencia de las Naciones Unidas por número de barrios.
<table>
<tr><th>Agencia de la ONU</th><th>Rehabilitación de escuela (núm. de barrios)</th><th>Rehabilitación de escuela y lavado (núm. de barrios)</th></tr>
<tr><td>UNICEF</td><td>11</td><td>3</td></tr>
<tr><td>PNUD</td><td>1</td><td>2</td></tr>
<tr><td>UNESCO</td><td>1</td><td>-</td></tr>
</table>
Los proyectos actuales del Ministerio de Educación se centran en la rehabilitación de escuelas primarias y secundarias dañadas, la reestructuración de los planes de estudio de las escuelas primarias y la capacitación de maestros locales.</td></tr>
</table>

[168] La presencia de las Naciones Unidas en la ciudad ha apoyado la recuperación de la educación en 18 barrios. Sin embargo, los informes indican que el trabajo de recuperación se ha detenido debido a las solicitudes de los donantes para suspender el trabajo con los ministerios nacionales.

	Las organizaciones de la sociedad civil y los proveedores de educación privada están sirviendo a barrios y estudiantes en las áreas de la ciudad. En este contexto, un serie de intervenciones educativas llevadas a cabo por actores no gubernamentales incluyen (Programas privados de capacitación, programas para aliviar el analfabetismo y restauración de instalaciones escolares) (Urban Syria, 2019; UN-Habitat, 2014a). **Personal educativo, suministros y materiales:** Como resultado de la guerra, muchos maestros calificados abandonaron el país buscando mejores oportunidades. El número total de maestros registrados antes del conflicto en la ciudad se estimó en alrededor de 105,000. En febrero de 2019, se estima que 64,000 maestros trabajan actualmente en la ciudad. En este sentido, la falta de maestros y personal limita la recuperación de los servicios educativos. La ciudad también carece de un sistema efectivo para la distribución de suministros educativos. Los educadores carecen de la cantidad adecuada de materiales necesarios (Urban Syria, 2019; ESCWA, 2017a; 2017b; ESCWA, 2014).
Consideraciones del sector	- Tomar medidas adicionales para abordar la concentración de escuelas dañadas y que no funcionan ubicadas en el lado este de la ciudad. La respuesta debe priorizar el acceso y la disponibilidad adecuados de los servicios educativos en los barrios de este lado. - Desarrollar el plan de estudios y los materiales relevantes para acelerar el aprendizaje, lo que ayudará a los estudiantes a recuperar el tiempo perdido en su aprendizaje. - Asegurar que las escuelas operadas por organizaciones privadas u ONG sean reconocidas tanto a nivel nacional como internacional. Esto incluye pruebas y calificaciones que apoyan la entrada a la educación superior o la formación vocacional. - Proporcionar apoyo especial a estudiantes con brechas de aprendizaje importante. Esto incluye alternativas educativas para compensar la falta de escolarización (incluida la programación de alfabetización). Esto también puede incluir plan de educación en casa y centros comunitarios. - Apoyar la movilización de la comunidad para reintegrar a los niños sin escolarizar a la educación formal. - Desarrollar programas vocacionales y capacitaciones técnicas, especialmente en los campos de construcción, administración de construcción, administración pública…etc (Urban Syria, 2019).

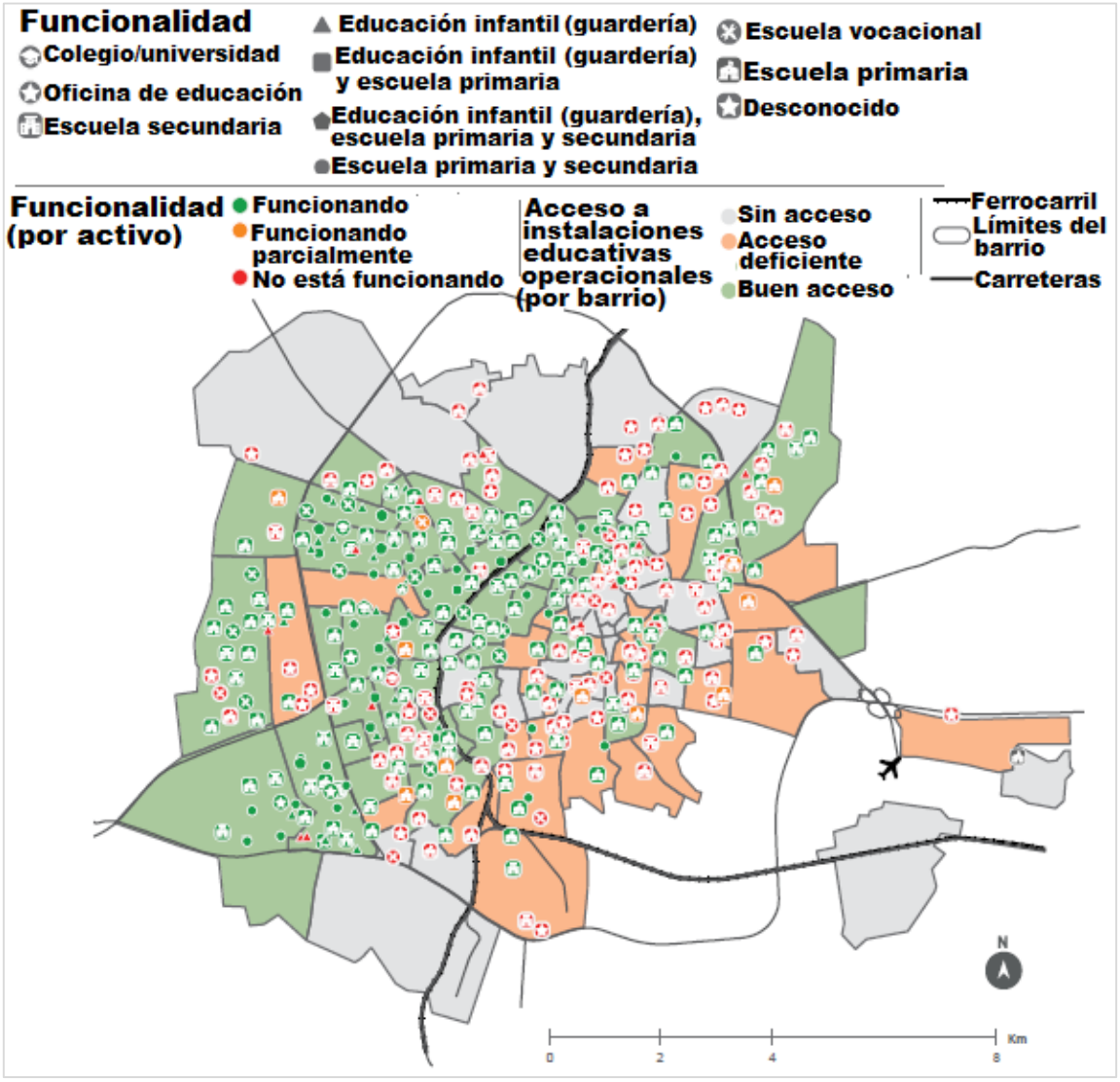


Figura 11.36. Funcionalidad de instalaciones de educación por barrio
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Urban Syria, 2019.

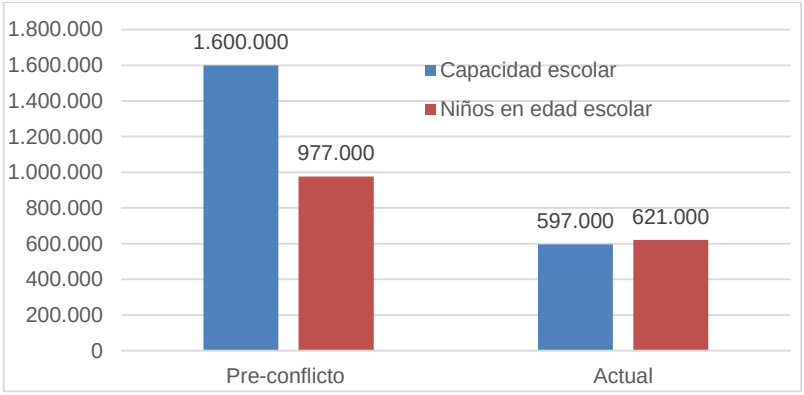


Figura. 11.37. Déficit de capacidad escolar, (capacidad escolar total cuando operando a doble turnos (tanto pre-conflicto y actual))
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Urban Syria, 2019.

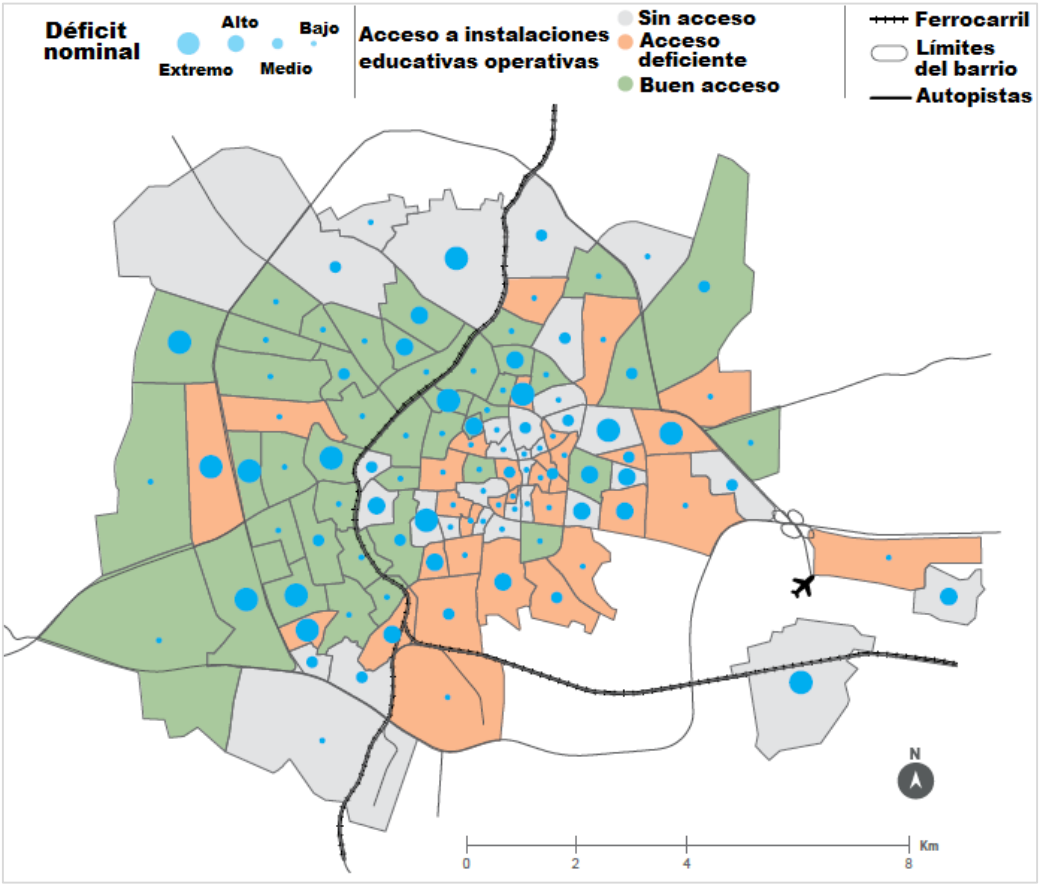


Figura 11.38. Déficit nominal de instalaciones educativas por barrio
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Urban Syria, 2019.

11.1.4.8 Sector de salud.

<table>
<tr><td colspan="5">Sector de salud</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Situación del sector</td><td>Pre-conflicto</td><td colspan="3">- Muchos hospitales importantes sufrieron daños graves durante el conflicto.
- La parte este de Alepo fue servida principalmente por proveedores de salud pública, a menudo proporcionando atención deficiente, y la parte oeste de la ciudad fue servida por servicios de salud privados. Durante el conflicto, todos los hospitales orientales no funcionaron o funcionaron mínimamente, y los hospitales occidentales se inundaron.</td></tr>
<tr><td>Post-conflicto</td><td colspan="3">- Durante el conflicto, el 64% de las instalaciones de atención médica sufrieron daños, porque fueron específicamente atacadas por bombardeos.
- El desafío principal para acceder a la atención médica es la asequibilidad, junto con el acceso a medicamentos de calidad, restricciones de transporte y la falta de médicos (4 médicos por cada 1,000 personas).
- A partir de enero de 2019, había 18 hospitales públicos en Alepo, diez de los cuales están completamente destruidos, dos de los cuales están parcialmente dañados y seis de los cuales no han sido afectados por el conflicto. Informes interiores sugirieron que cuatro hospitales públicos estaban funcionado parcialmente, y uno no estaba funcionando.
- Desde 2017, la falta de agua para los PDI y los asentamientos informales afectó los riesgos de higiene y ducha, ya que las familias disminuyeron las duchas y lavado de ropa, lo que provocó piojos, sarna y leishmaniasis.
- 697,850 personas en necesidad de servicios de salud (figura 11.39).</td></tr>
<tr><td colspan="2">Intervenciones actuales</td><td colspan="3">- Tras la recaptura de Alepo en los finales de 2016, el este de la ciudad volvió a ser accesible para las organizaciones humanitarias de forma limitada. Las obras de rehabilitación en las instalaciones médicas de las ONG locales y sus socios internacionales comenzaron en enero de 2017 (World Health Organization, 2017).

- Una variedad de instalaciones y servicios de salud están siendo operados actualmente por las autoridades locales, las ONG locales, caridades y otras organizaciones humanitarias. Otros servicios incluyen campañas continuas de vacunación y programas de concientización sobre salud reproductiva para mujeres.

- Por su parte, el gobierno sirio está llevando a cabo varios proyectos en toda la ciudad que incluyen una campaña nacional de vacuna contra la poliomielitis dirigida a los niños, campañas de detección temprana de cáncer de mama dirigidas a mujeres, la rehabilitación de clínicas dañadas (barrio de Bustan Al Kasir), la rehabilitación de centros de acogida juvenil (Barrio de Al Sabi Bahrat), así como encuestas de campo sobre enfermedades transmisibles.

- En los últimos dos años, también se han implementado otras iniciativas. Incluyendo un proyecto financiado por el UNRWA dirigido a apoyar a los refugiados palestinos en Alepo (Urban Syria, 2019). Armenia también ha desplegado recientemente un equipo de 83 especialistas en la ciudad (personal de salud y oficiales de seguridad) (Aljazeera, 2019).

- A pesar de que la mayoría de los barrios del este carecen de servicios de salud, la (OMS) informa que las obras de rehabilitación se han completado en el centro de salud Saad Ibn Abi Waqas. Esta fue la primera instalación rehabilitada desde el final de la guerra en la ciudad. En septiembre de 2018, la OMS también anunció la reapertura del único centro de control de tuberculosis de la gobernación. La tabla siguiente muestra las intervenciones sanitarias:
<table>
<tr><td>Tipo de servicio</td><td>Ubicación de los servicios</td><td>Organización (es) implementadora (s)</td></tr>
<tr><td>Clínicas móviles</td><td>Toda la ciudad</td><td>Organizaciones locales con apoyo internacional.</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

	Servicios de ambulancia	Toda la ciudad	MLRÁS
	Campañas de sensibilización para la salud reproductiva.	Toda la ciudad	Organizaciones locales
	Gestión de hospitales y centros de salud, bancos de sangre, centros de rehabilitación, clínicas móviles y ambulancias.	Toda la ciudad	Autoridades locales, ONG locales, caridades y organizaciones humanitarias como la MLRÁS
	Una campaña nacional de vacuna contra la poliomielitis dirigida a niños	Toda la ciudad	Ministerio de Salud
	Campañas de detección temprana cáncer de mama dirigidas a mujeres.	Toda la ciudad	Ministerio de Salud
	Rehabilitación de clínicas dañadas.	Barrio Bustan Al Kasir	Ministerio de Salud
	Rehabilitación de centros de acogida juvenil.	Barrio de Al Sabi 'Bahrat	Ministerio de Salud
	Encuestas de campo sobre enfermedades transmisibles.	Toda la ciudad	Ministerio de Salud
	Proyecto financiado por el UNRWA dirigido a apoyar a los refugiados palestinos	Áreas del UNRWA	UNRWA
	Las obras de rehabilitación se completaron en el centro de salud Saad Ibn Abi Waqas	Alepo oriental	OMS
	Reapertura del único centro de control de la tuberculosis en la gobernación de Alepo, que anteriormente se cerró en 2016 debido a los daños.	En toda la gobernación. Ubicado en el barrio de Vivienda Juvenil Ma'asaraniyeh	OMS
Consideraciones del sector	- Asegurar que las instalaciones y los servicios de salud estén disponibles adecuadamente en los barrios orientales de la ciudad. Priorizando las áreas de alta densidad de población con niveles de servicio recomendados por (OMS). Las intervenciones de salud deben reconocer las desigualdades históricas en la provisión de servicios, especialmente en relación con los barrios informales. - Asegure el acceso de los residentes de los barrios orientales a instalaciones y servicios críticos, ya que la mayoría de los servicios de atención médica están disponibles actualmente en la parte oeste. - Apoyar la atención médica básica gratuita y/o subsidiada para garantizar la disponibilidad de servicios adecuados. Esto incluye servicios básicos como vacunas infantiles, atención a personas mayores y otras personas que sufren enfermedades crónicas. La comunidad actualmente sufre debido al alto costo de la atención médica en relación con los ingresos familiares. - Asegurar que haya personal médico adecuado disponible en toda la comunidad. A corto plazo, se pueden tomar medidas para repatriar a trabajadores sanitarios desplazados y calificados. A largo plazo, se deben desarrollar oportunidades de educación y capacitación para médicos. - Medidas de apoyo para asegurar las líneas de suministro de medicamentos y equipos médicos. Se necesitan con urgencia medicamentos especializados y de alta calidad que salvan vidas para tratar afecciones y enfermedades crónicas (Urban Syria, 2019).		

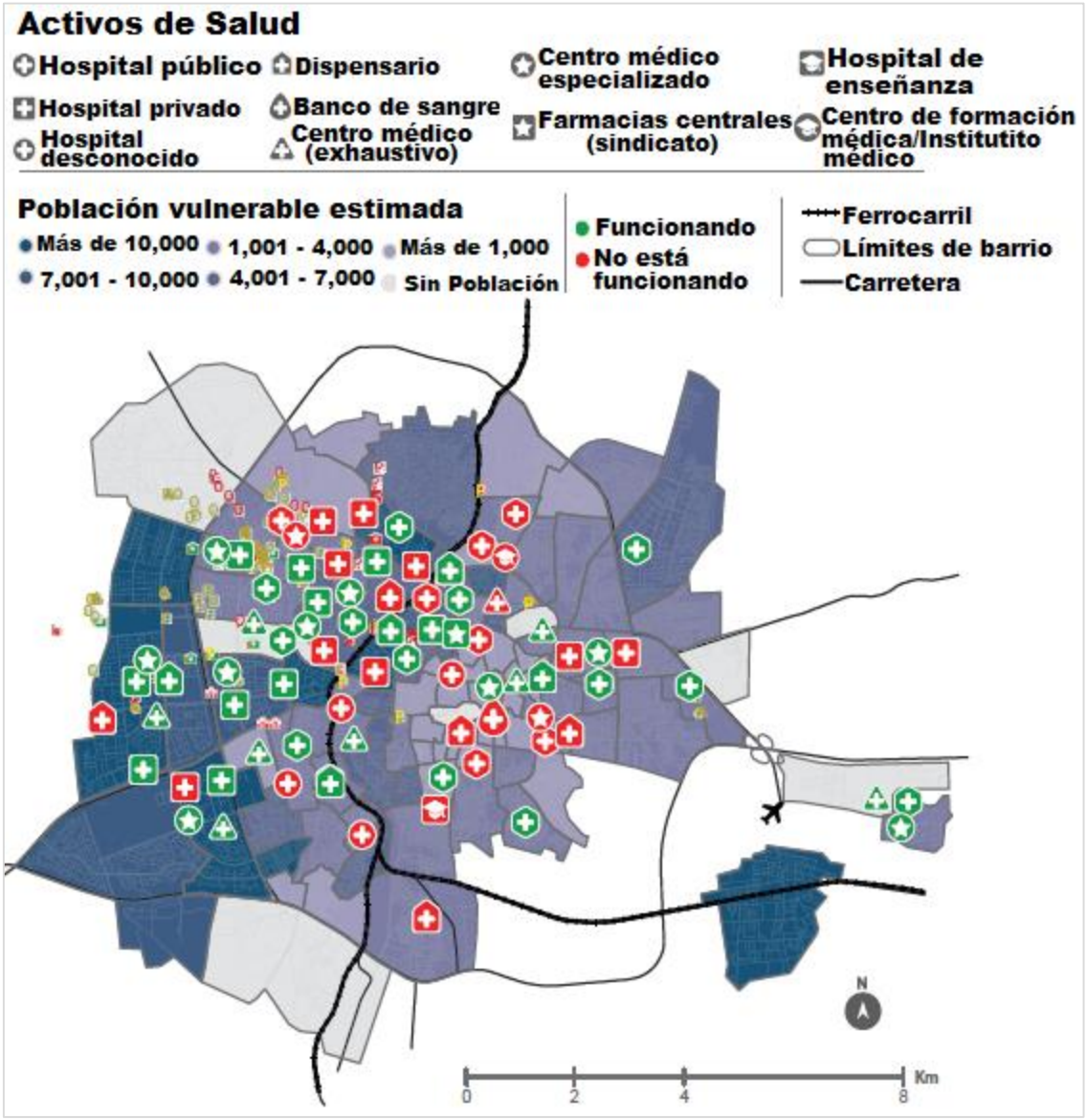


Figura 11.39. Distribución de grupos de población vulnerable en salud y la situación de infraestructura de salud
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Urban Syria, 2019.

11.1.4.9 Funcionalidad urbana por barrio:

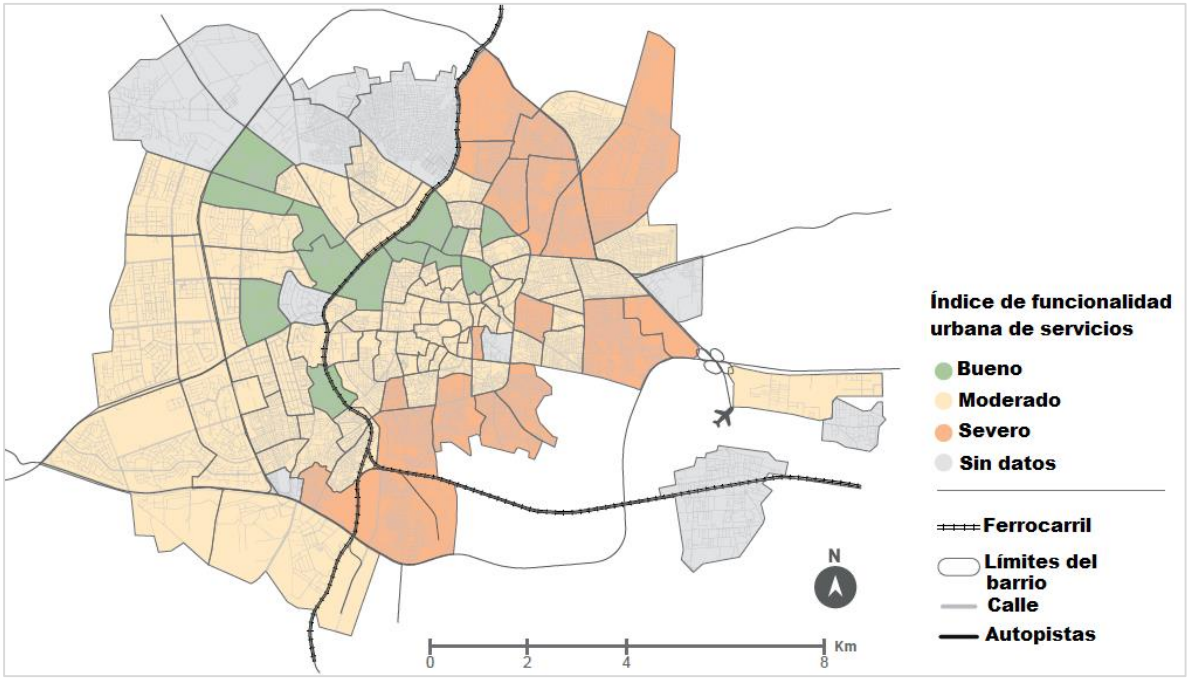
El Índice de Funcionalidad Urbana es una medida para informar las prioridades espaciales para intervenciones a corto, medio y largo plazo. Además, proporciona una visión de la funcionalidad de los servicios esenciales junto con la dinámica demográfica a nivel de barrio para proporcionar comparaciones espaciales. El índice consiste en los siguientes tres componentes:

1) Funcionalidad de los servicios esenciales en Alepo:

Según las figuras 11.40 (A, B y C), 18 de los 109 barrios de Alepo se encuentran en el rango de “pobremente funcional”. Según las figuras, todos los barrios que experimentan problemas graves relacionados con la funcionalidad de los servicios se encuentran en la parte este de la

ciudad. Porque dicha área recibió más daños por hectárea que en cualquier otro lugar del país. También alarmante, el índice sugiere que 67 barrios (el 62% de la ciudad), experimentan servicios que son “parcialmente funcionales”. Estos barrios se encuentran en toda la ciudad. Solo 13 (de 109) barrios superan el umbral del índice para ser considerados "funcionales". Estos son barrios formales en el oeste (centro) de la ciudad que no fueron afectados durante el conflicto.

Como muestra la tabla 11.5, el transporte es el servicio “pobremente funcional” más notado con 51 barrios (de 99 barrios) reportando insatisfacción. Esto es seguido de cerca por la electricidad (48 de 99) y la salud (42 de 99). El agua y el saneamiento se reportan como funcionales en 59 barrios, sin embargo, cuatro barrios informan serias preocupaciones con el agua y el saneamiento (Urban Syria, 2019).



Mapa 11.40 (A) Índice de Funcionalidad Urbana de Servicios de barrios
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Urban Syria, 2019.

Sector	Severo	Moderado	Bueno
Trasporte	51	20	28
Electricidad	48	36	14
Salud	42	31	25
Educación	26	47	25
Mercados	20	43	36
Residuo sólido	13	33	53
Agua	4	36	59

Tabla 11.5. Número de barrios por sector por gravedad de la necesidad
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Urban Syria, 2019.

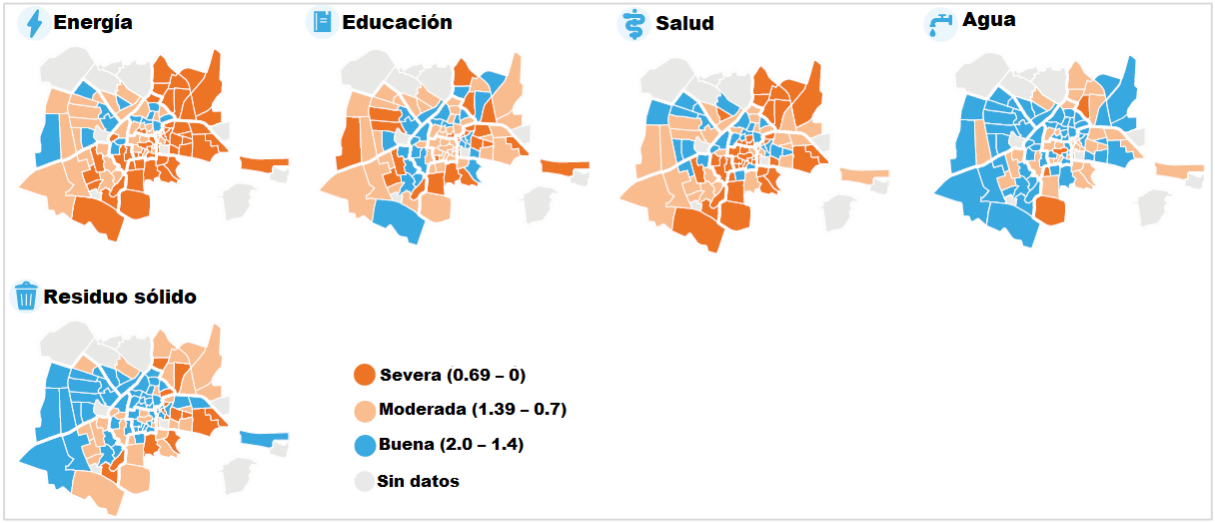


Figura 11.40 (B) Porcentaje de funcionalidad por sector y barrio
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Urban Syria, 2019.

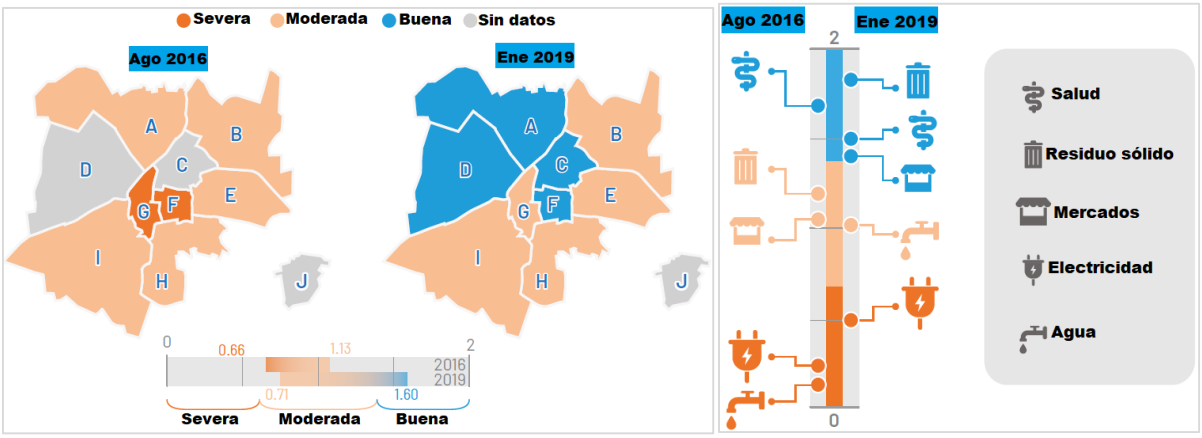


Figura 11.40 (C) Funcionalidad de todos los sectores por área y por la ciudad entera (durante (agosto 2016) y después (enero 2019) del conflicto
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Urban Syria, 2019.

2) Índice de población de Alepo:

Alepo sufrió unas trasformación importante de población durante el conflicto. La figura 11.41 muestra barrios en toda la ciudad que han sido severamente afectados por el movimiento de la población. Sin embargo, la mayoría de los desplazamientos internos durante los combates ocurrieron desde el este de la ciudad hacia el oeste. Tres barrios con una "población afectada" de más de 10,000 personas están ubicados en áreas occidentales de la ciudad. Mientras que el barrio Ashrafiyeh, en particular, alberga a más de 29,000 desplazados internos. En el este de Alepo, tanto el área de Al Nayrab (campamento palestino) como el barrios de Hanano contienen más de 9,000 desplazados internos y/o retornados (Urban Syria, 2019).

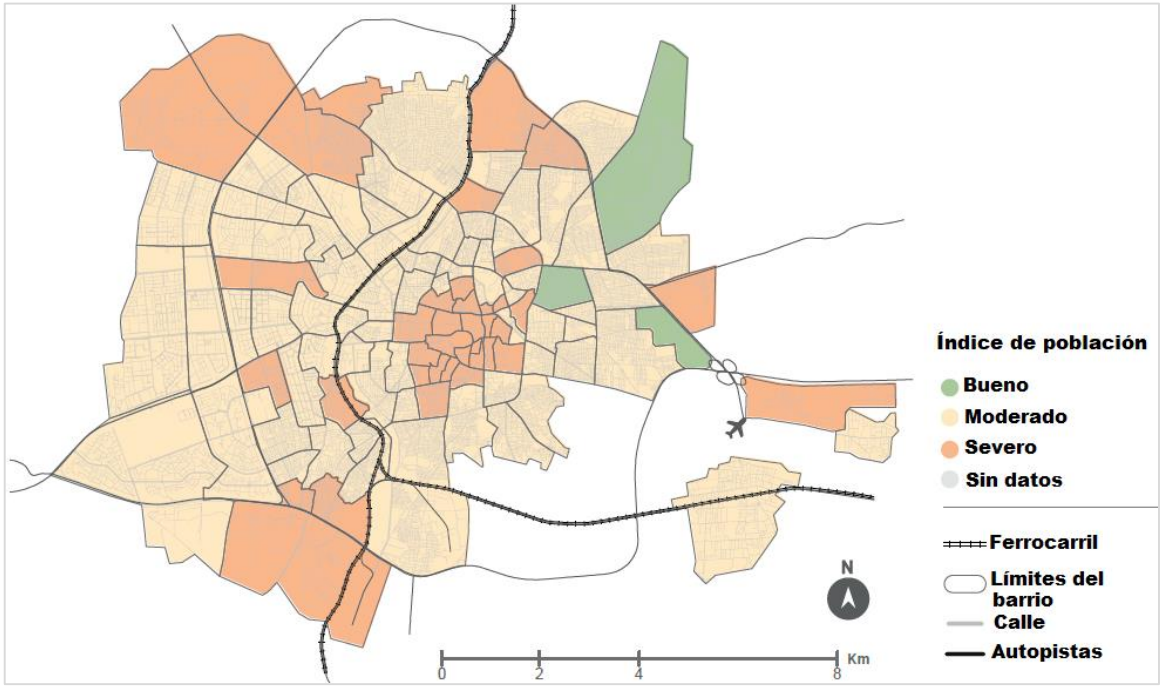


Figura 11.41. Índice de población
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Urban Syria, 2019.

3) La respuesta de recuperación de Alepo:

Se debe dar prioridad a cuatro barrios orientales (Ayn At-Tal, Ba'aiedin, Al-A'arqoub, Altunbogha y Tal Al-Zarazeer), para el socorro, la recuperación temprana y la respuesta orientada a la recuperación. En este contexto, estos barrios que han sido gravemente afectados por daños, interrupción del servicio y cambios demográficos significativos requieren intervenciones inmediatas, a corto, medio y largo plazo. Mientras que el Antiguo Zoco de Al Madina y el área industrial de Jibreen han sido completamente despoblados. Los habitantes de estos barrios reportan acceso difícil y falta de servicios básicos (figura 11.42 y tabla 11.6) (Urban Syria, 2019).

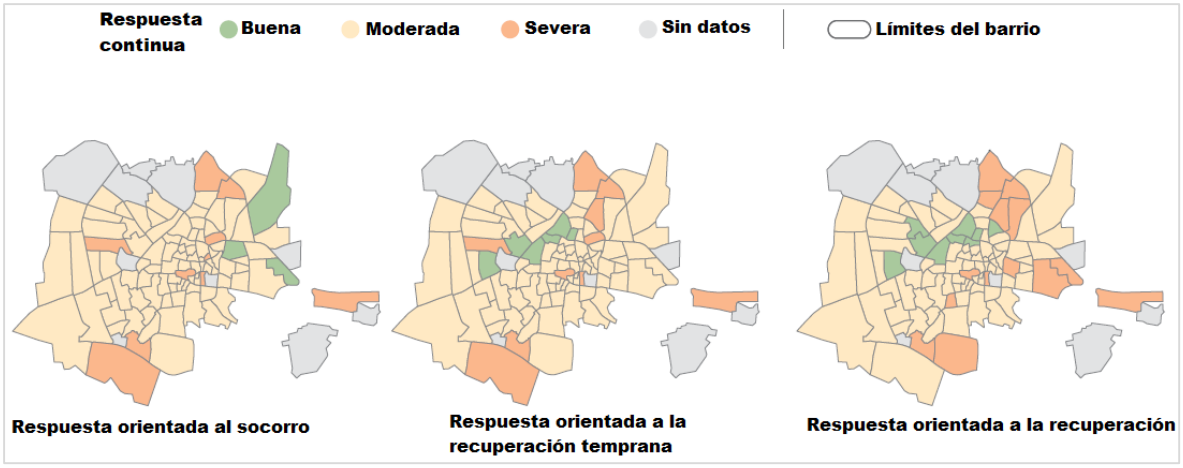


Figura 11.42. La respuesta de recuperación de Alepo
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Urban Syria, 2019.

Respuesta orientada al socorro	Respuesta orientada a la recuperación temprana	Respuesta orientada a la recuperación
Ad-Dallain Ad-Dudu Al-A'arqoub Al-Madina Old Souq Altunbogha Ar-Ramouseh Indusrtial District Ayn At-Tal Ba'aiedin Bab Qinnesrine Industrial Area in Jibreen Tal Al-Zarazeer University of Aleppo	Ad-Dudu Al-A'arqoub Al-Madina Old Souq Ar-Ramouseh Indusrtial District Ayn At-Tal Ba'aiedin Industrial Area in Jibreen Sheikh Fares Tal Al-Zarazeer University of Aleppo	Ad-Dudu Al-Madina Old Souq Ayn At-Tal Ba'aiedin Fardos Industrial Area in Jibreen Karm Ad-Da'da'a Karm Al-Jazmati Karm Al-Qaterji Ma'asaraniyeh Youth Housing Salheen Sheikh Fares Sheikh Kheder Sheikh Said Trab Al-Hellok Tal Al-Zarazeer

Tabla 11.6. Barrios priorizados a lo largo de la respuesta de recuperación de Alepo
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Urban Syria, 2019.

Respuesta orientada al socorro: 12 barrios han sido identificados como "severos" y continúan requiriendo una respuesta orientada al socorro. En estos barrios, la atención debe centrarse en las necesidades básicas inmediatas de la población, como alimentos, agua, refugio y medicamentos. Otras necesidades inmediatas incluyen servicios públicos, resolución de disputas de VTP y oportunidades de medios de vida (figura 11.42 y tabla 11.6).

Respuesta orientada a la recuperación temprana: Según la figura 11.42 y la tabla 11.6, 10 barrios en mayor gravedad que requieren una "respuesta orientada a la recuperación temprana". Son 10 de los barrios situados en la categoría severa para la respuesta de socorro, con la adición del barrio Sheikh Fares. Una respuesta de recuperación temprana comienza a abordar los desafíos asociados con los desplazados internos. Afrontará problemas sobre los derechos de VTP, así como la infraestructura y la funcionalidad de los servicios. En este contexto, la recuperación temprana puede durar semanas o meses, incluso años.

Respuesta orientada a la recuperación: Casi todos los barrios del este de Alepo sufrieron daños severos.16 barrios del este se identifican por el índice con el daño más gravemente afectado a los servicios esenciales (figura 11.42 y tabla 11.6). El transporte, la electricidad y la salud fueron señalados como los más problemáticos. La recuperación a medio y largo plazo incluye la construcción/reconstrucción de estructuras residenciales permanentes, la ubicación de servicios públicos y la reconstrucción de la infraestructura necesaria de la ciudad. A medida que se restauren las viviendas permanentes y las escuelas comiencen a reabrir, y se restablezcan los medios de vida, el tejido social de los barrios de Alepo comenzará a fortalecerse (Urban Syria, 2019).

Organizaciones involucradas en los programas de recuperación de la ciudad: Hay varias agencias y ONG internacionales que trabajan en la ciudad. Hay 8 agencias de la ONU, así como varias organizaciones nacionales y locales. Los actores no son libres para realizar programas de respuesta humanitaria en todos los barrios, y algunas de las áreas del este de Alepo son las menos accesibles. Sin embargo, la respuesta ha tenido un impacto positivo en Alepo. Hay 130 escuelas funcionales en la ciudad en 18 barrios, que han sido rehabilitadas por ACNUR, PNUD, UNICEF y UNESCO. Entre 2016 y 2018, UNRWA también dirigió proyectos de rehabilitación y apoyo a escuelas en la ciudad. Varios proyectos apoyados por UNHABITAT y el PNUD, se implementaron en 2017 para eliminar escombros de las calles principales en barrios menos dañados. Además de los proyectos de gestión de residuos sólidos con el apoyo del PNUD, ONU-Hábitat, UNICEF y ACNUR. Mientras que las intervenciones de refugio se centran exclusivamente en el oeste de la ciudad y en los barrios que el Gobierno de Siria ha priorizado (figura 11.43 y tabla 11.7).

Efectivamente, los programas de recuperación futura deben ampliarse de varias maneras. Principalmente, los actores de respuesta deben garantizar que se tenga en cuenta el contexto de conflicto y que la programación no continúe consolidando las preocupaciones de VTP. Además, será fundamental encontrar mecanismos para llegar a un mayor número de personas y barrios (Urban Syria, 2019).

Intervenciones - Rehabilitación											Organizaciones						
Barrio	Agua	Acceso seguro	Escuelas	Refugio	Vivienda	Escombros	Facilidad de salud	Contenedores	Solar	Total	PNUD	UNICEF	OCHA	ACNUR	ONU-HÁBITAT	OMS	Total
Abraj	■									1	■						1
Aghyol	■		■							2	■						1
Al-Ansari			■							1		■					1
Al-Ansari Mashhad			■		■	■				3	■		■	■			3
Al-Aqabeh			■							1	■						1
al-Eiza'ah		■								1					■		1
Al-Farafra	■		■							2	■	■					2
Aleppo Citadel	■		■							2	■	■					2
Al-Mohafaza							■			1						■	1
Al-Sakhour							■			1			■				1
Altunbogha	■		■							2		■					1
Ashrafiyeh					■	■		■		3				■			1
Ash-Sheikh Maqsoud	■		■							2		■					1
As-Sabil			■						■	2	■	■					2
As-Sukkari							■			1						■	1
Ash-sharif Yousef Cemetry			■							1		■					1
Bayada	■		■							2	■	■					2
Beit Meheb / Jdeydeh	■									1	■						1
Bureji\Bureji al-Rih	■		■							2		■					1
Bostan Bash					■	■	■			3				■			1
Bustan Al-Qaser					■		■			2				■		■	2
Bustan Az-Zahra					■			■		2				■			1
Dahert Awwad			■	■			■			3		■		■		■	3
Hamadaniyeh							■			1						■	1
Hanano	■					■	■	■		4		■		■		■	3
Haydariyeh	■									1		■					1
Handarat			■							1		■					1
Jabriyeh		■								1					■		1
Kallaseh	■				■					2					■		1

Karm Ad-Da'da'a										1							1
Karm Al-Jazmati										1							1
Karm Al-Qaterji										1							1
Karm Homed										1							1
Karm Myassar										2							2
Karazadeh Cemetry										1							1
Khaldiyeh										1							1
Maysaloon Cemetry										2							1
Mahatet Baghdad										1							1
Masharqa										1							1
Midan										1							1
Muhamad Bek										2							2
New Aleppo south										1							1
Oghlu Bek										2							1
Qastal Mosht										1							1
Sajilikhan										1							1
Salah Ad-Deen										2							2
Sayf Ad-Dauleh										3							3
Suleimaniyeh										1							1
Sulieman Al-Halbi										1							1
Syriac Quarter										1							1
Tareq Ben Ziad										2							2
Trab Al-Hellok										1							1
Youth Housing										1							1

Tabla 11.7. Las intervenciones de las organizaciones internacionales en la ciudad
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Urban Syria, 2019.

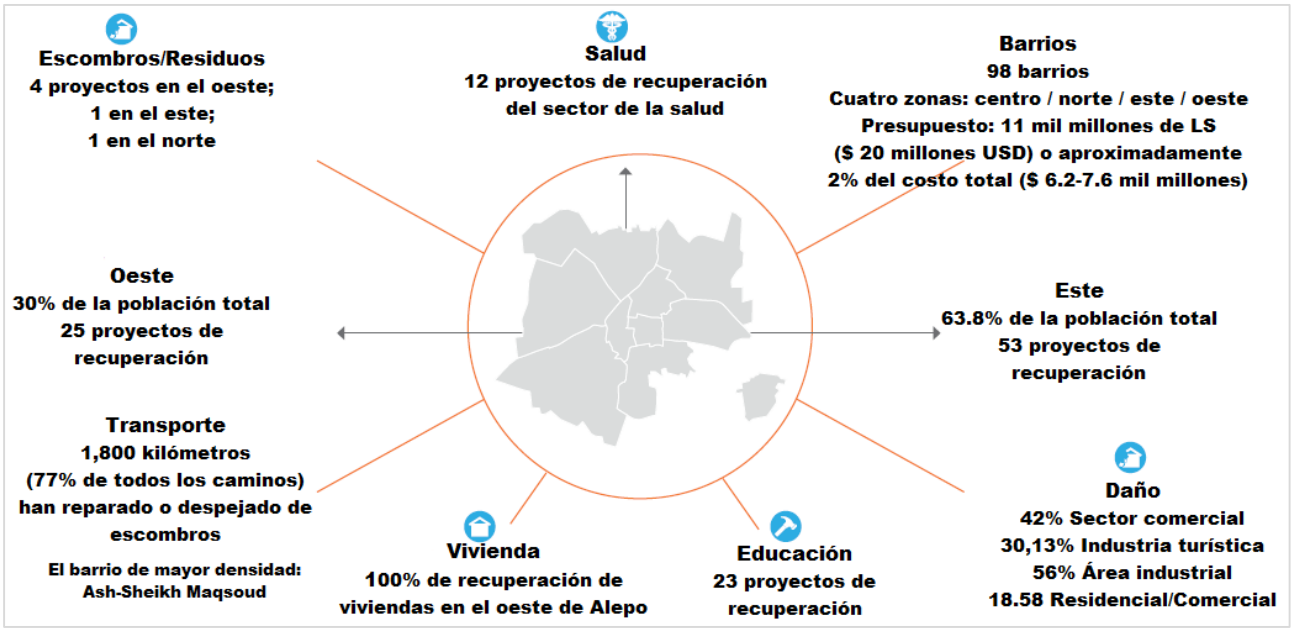


Figura 11.43. Recuperación de la ciudad de Alepo por número de proyectos
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Urban Syria, 2019; Sitio Web del Ayuntamiento de Alepo.

11.1.4.10 Riesgos y consideraciones del retorno:

La recuperación de la ciudad se basa en una respuesta coordinada de las autoridades locales, la sociedad civil, el sector privado, así como las ONG nacionales e internacionales. Es fundamental que las iniciativas para la recuperación sean holísticas, prácticas y abarcan un

enfoque intersectorial. Las siguientes consideraciones están destinadas a ayudar a las organizaciones locales y a la comunidad internacional en el desarrollo de sus políticas y programas para la restauración y reconstrucción de la ciudad de Alepo (Urban Syria, 2019).

1) Riesgos y salvaguardas para la programación:	
Seguridad	- Sería prematuro afirmar que la ciudad es estable bajo su control actual. El control estatal a la ciudad ha sido socavado por varios factores. Esto incluye grupos de oposición que continúan controlando el acceso de Alepo de suministros desde Turquía, lo que hace que la ciudad sea económicamente dependiente del Norte y sensible a la dinámica regional. Los incidentes de seguridad se informan regularmente, lo que demuestra que la capacidad del gobierno para mantener la seguridad actual y futura es cuestionable. Donde la aplicación de la ley es inadecuada, la policía local ha sido asumida por las milicias. - La economía de guerra en Alepo está cada vez más normalizada a través de contratos, acceso de bienes y suministros a través de rutas de contrabando y acuerdos para combustible y energía. Para los actores humanitarios es un desafío desenredarse de estos ciclos. La debida diligencia es necesaria antes de la programación. Esto incluye un conocimiento profundo de la evaluación de capacidad de los socios locales y la identificación de las necesidades. Cualquier inversión de capital debe formar parte del proceso de planificación urbana inclusiva y el logro de soluciones duraderas. - Riesgo de asumir la homogeneidad de Alepo. En realidad, la falta de conectividad aísla la ciudad de sus alrededores. Los tres enclaves en la ciudad son muy distintos en términos de densidad de población, capacidad de servicios y niveles de daños. También reflejan distintas modalidades de gobernanza: 1.) Zona kurda; 2.) Un área occidental muy poblada que acoge PDI de toda la región, con una estructura de gobierno municipal; 3.) La zona oriental de Alepo de caos y enfrentamientos entre milicias.
Plan Maestro	- La mala capacidad de movilización de recursos ha debilitado el restablecimiento de las instituciones públicas de la ciudad. Esto ha llevado al Gobierno a liderar con una estrategia que consiste en: 1.) Identificar prioridades inmediatas en colaboración con la ONU, y; 2.) Revisar y actualizar el Plan Maestro de la ciudad. - El Plan Maestro propone ser una evaluación orientada a la infraestructura. Sin embargo, desprovisto de sensibilidad sociodemográfica, el Plan arriesga de alienar aún más a la comunidad de los procesos de toma de decisiones. En este contexto, los esfuerzos de planificación maestra buscan soluciones permanentes para las áreas informales. Con este fin, también se están realizando esfuerzos para asegurar oportunidades lucrativas de proyectos de desarrollo de bienes raíces en las áreas informales que involucren al sector privado y la élite empresarial. - El proceso de planificación presenta el riesgo de poner en peligro los derechos de los propietarios a través de medidas expropiatorias, así como el riesgo de que se desarrollen soluciones inadecuadas para revitalizar la economía local. Las Naciones Unidas y otros actores han sido invitados a implementar iniciativas de recuperación en áreas concretas de la ciudad consideradas como “seguras”. Sin embargo, estas iniciativas están desconectadas del proceso de planificación central de gobierno, que se realiza de forma independiente.

VTP	- Las violaciones de VTP están muy extendidas, especialmente en el este de la ciudad. El colapso de los edificios ocupados en áreas informales, numerosos fraudes, la venta bajo coacción, la prohibición de regresar a varios barrios, el saqueo del patrimonio en la ciudad antigua, e intermediarios de señores de la guerra que están consolidando las acciones de propiedad por propietarios vulnerables, están todos afectando las propiedades individuales. - La programación está en riesgo de consolidar planes de desarrollo y acciones de expropiación de tierras que generarían más desplazamientos y/o exacerbarían las preocupaciones de VTP. Se debe tener en consideración preservar los derechos de VTP de las personas desplazas actualmente. La programación debe ser consciente de la naturaleza crítica y desestabilizadora de los riesgos de VTP.
Gobernan	- La capacidad institucional de los departamentos locales y los servicios municipales se ha debilitado debido a la fuga de cerebros y la falta de recursos financieros. Esto deja más espacio para que los actores de guerra y las milicias y los proveedores de servicios alternativos encuentren un papel en la proporción de servicios básicos de altos costos, generando un entorno de inversión incierto (figura 11.44) (Urban Syria, 2019).

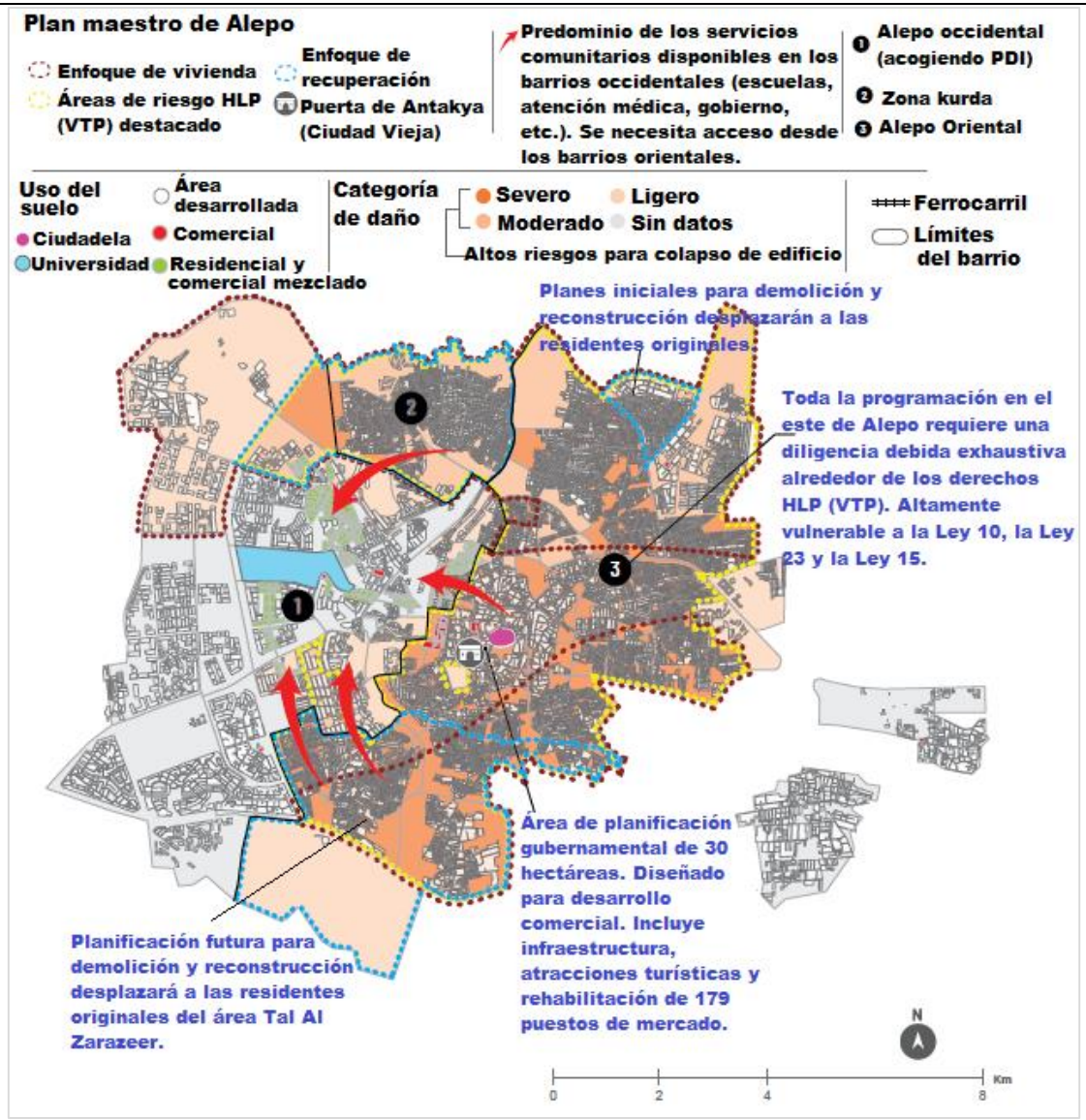


Figura 11.44. Riesgos que impiden la recuperación de la ciudad de Alepo
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Urban Syria, 2019.

2. Consideraciones y limitaciones del retorno:	
Ciudad dividida	- Alepo todavía está severamente dividida. Existe una separación creciente entre los desplazados internos vulnerables y el resto de la población de clase media en los barrios de acogida occidentales. La división entre este y oeste continúa, mientras que los barrios kurdos funcionan como una entidad separada del resto de la ciudad. Por otra parte, la clase empresarial restante está dividida, lo que hace cada vez más difícil el regreso de las industrias reubicadas. Además, el gobierno con esta situación de inestabilidad no puede cumplir con las divisiones. - Alepo no puede ser reconfigurada alrededor de contornos socioeconómicos pre-conflictos. La clase media ha huido y la mano de obra profesional y calificada ha desaparecido. Para ayudar a reconstruir los sistemas sociales y económicos, los programas deben diseñarse para fomentar oportunidades de retorno para todas las categorías socioeconómicas de la población, garantizando un crecimiento demográfico más sostenible.
Movimiento demográfico	- Ha habido una transformación demográfica masiva en la ciudad. En 2011, la ciudad contenía hasta tres millones de habitantes. Más dos millones huyeron durante el conflicto y medio millón fue recibido. Por lo tanto, uno de cada tres es un desplazado interno. - Los retornos han sido escasos después de la reapertura de la ciudad. El estancamiento económico, la recuperación lenta de los servicios y la infraestructura y la falta de soluciones a corto plazo son las principales razones de las cifras bajas del retorno. - Varios barrios aún están completamente vacíos, por lo que se trata de una responsabilidad de seguridad. Problemas como la seguridad, prohibiciones de retorno relacionadas con la planificación o el alto nivel de destrucción ha dejado a ciertos barrios abandonados. - Mantener los derechos de los desplazados de Alepo para regresar legalmente a sus propiedades y área de origen. Dado el vínculo fuerte entre el retorno de la población, los riesgos de VTP y las preocupaciones de seguridad en el este de Alepo, los proyectos de reconstrucción deben considerar el impacto que pueden tener sobre los derechos legales de la población que actualmente está desplazada. Evitando proyectos con la posibilidad de socavar estos derechos.
Daño y funcionalidad:	- No existe una correlación directa entre funcionalidad y destrucción que subraye la intención para restaurar la población en los barrios independientemente de los daños y una agenda más amplia de las autoridades locales con respecto al retorno y la restauración de los barrios. - Alepo se ve actualmente como un lugar poblado importante pero menos como un espacio urbano funcional y planificado. Sus mercados están diseñados en torno al consumo en lugar de un centro de producción y artesanía especializada en la industria. La ciudad actualmente es incapaz de tratar con una crisis como la disminución de la productividad agrícola, la escasez de electricidad o la interrupción del suministro de alimentos. Además, existe una dependencia del contrabando de bienes turcos. - La presencia palestina en la ciudad ha sido gravemente afectada. El campamento Handarat, ha sido diezmado (figura 11.45) (Urban Syria, 2019).

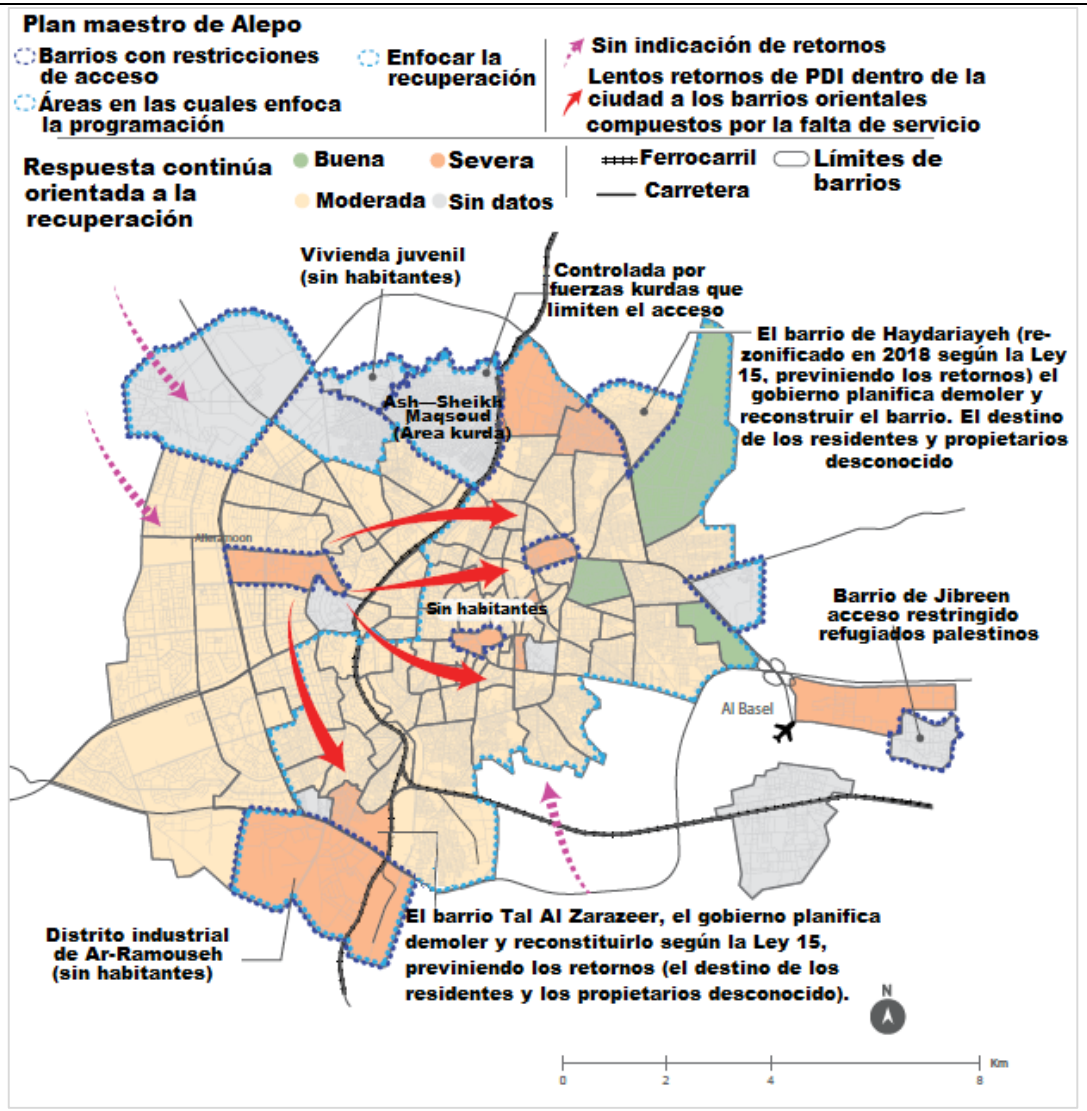


Figura 11.45. Limitaciones y condiciones del retorno
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Urban Syria, 2019.

3. Directrices para responder a corto y medio plazo:	
A corto plazo	- Centrar la programación basada en las necesidades humanitarias en la población actualmente viviendo en la ciudad. El cambio dramático de la población en la ciudad es poco probable en el corto plazo. Actualmente, existen políticas y condiciones estructurales que impiden el retorno de casi la mitad de la población anterior a la guerra. Por lo tanto, debe centrarse en los que residen en la ciudad. - Enfocar la programación alrededor de los servicios y la recuperación en barrios orientales muy dañados. La gravedad del daño y la falta de servicios en los barrios informales del este continuarán afectando la capacidad de retorno de sus residentes que no podrán regresar a sus comunidades hasta que se restablezcan los servicios. - Garantizar que la programación humanitaria en el este de Alepo incluya una diligencia debida exhaustiva con respecto al marco legal de los derechos de propiedad. Este debería ser el foco de los proyectos de los actores internacionales que apoya a la población desplazada y su capacidad para proteger los derechos de VTP. - Aumentar el compromiso con el gobierno sirio a través de los socios internacionales (ONU) para elevar el perfil sobre las violaciones actualmente permitidas en la Ciudad Vieja y riesgos generales de VTP. - Asegurar una interfaz gubernamental para cada iniciativa para aumentar la confianza en las instituciones. - Apoyar la capacidad del gobierno sirio para restaurar registros, con condiciones relacionadas con períodos de apelación adecuados y reclamos para revisar el nuevo sistema catastral. - Asegurar que la cohesión social sea una parte integral de cada respuesta programática. Los programas escolares y las actividades dirigidas a jóvenes y mujeres, deben ser priorizados para mejorar la cohesión social. - Proporcionar alternativas independientes de monitoreo y participación comunitaria para apoyar la programación. Enfocar la programación de la resiliencia en el este de Alepo, mientras que la programación humanitaria debe seguir centrándose en las PDI y comunidades vulnerables en el oeste de Alepo. - Se deben realizar evaluaciones de integridad estructural de los edificios en toda la ciudad. Como los edificios dañados no se han evaluado de manera adecuada, los residentes o la población que regresa no pueden estar seguros de si los edificios son sólidos, trabajando en edificios ocupados actualmente en lugar de barrios enteros. - Tomar medidas activas para desalentar el saqueo a las empresas e industrias. Un retorno a la ley y el orden ayudará a proporcionar una base para la recuperación económica por invitar a los propietarios de negocios a regresar. - Centrar la programación en proyectos de menor escala que dependan tanto de los proveedores locales como sea posible. Asegurar un proceso de verificación responsable para los contratistas para mitigar los riesgos de alimentar la economía de guerra. En este contexto, períodos de implementación más cortos, altamente recomendados para todos los sectores.

Medio plazo	- Tener en consideración el desarrollo adecuado de la capacidad local en toda la programación para garantizar la durabilidad del impacto. - Apoyar el diálogo entre grupos empresariales y desplazados internos y refugiados para apoyar la identificación de riesgos en el proceso de planificación actual, el futuro de la ciudad y las condiciones previas para la recuperación socioeconómica. - Facilitar la conectividad interna a través de un enfoque de corredor/calle arterial. Las prioridades de inversión deben centrarse en la recuperación de las rutas principales de acceso, mercados y áreas de importancia cultural, económica y social. Para fomentar una amplia gama de tiendas y servicios accesibles, se necesitan inversiones en transporte público, eliminación de escombros a lo largo de las rutas principales y rehabilitación de carreteras. Esto ayudará a eliminar la división entre las dos partes de la ciudad. Aumentará la disponibilidad de servicios públicos, ayudará a mitigar los riesgos de VTP y creará cohesión social. En este sentido, las carreteras de circunvalación deben tener prioridad, además de las carreteras axiales de Alepo. - Garantizar que los servicios sean accesibles para todos los residentes, incluidos los barrios informales del este, lo que aumenta la huella de la población en los barrios abandonados. - Apoyar la rehabilitación de las redes eléctricas a nivel de barrio para comenzar la recuperación económica local y la estabilidad de la comunidad. - Evitar los paradigmas de planificación de tabula rasa a través de registros de obliteración e historia del área. Los barrios informales, específicamente los abandonados, deberían ser las áreas principales de apoyo internacional. - Proporcionar un entorno propicio centrado en enfoques basados en áreas, en lugar de proyectos de resiliencia basados en individuos. - Centrar las iniciativas de programación conjunta en el campamento palestino de Handarat cuando las condiciones de seguridad lo permitan. - Aprovechar la financiación internacional para apoyar la toma de decisiones basadas en los derechos de la población en los proyectos de servicios y desarrollo. Como ya se mencionó anteriormente, la financiación actual para la recuperación de servicios por parte de actores internacionales, incluidas las Naciones Unidas, supera los recursos de las autoridades locales de Alepo. Esto sugiere que esta financiación puede estar condicionada para garantizar la participación inclusiva de los miembros de la comunidad y fomentar la transparencia por parte de los líderes locales y los receptores de ayuda. - Priorizar la protección de sitios culturales y arqueológicos importantes. La Ciudad Vieja y sus áreas han sido susceptibles de saqueo. La recuperación de estos lugares es fundamental para la restauración de la identidad comunitaria y el turismo. Las renovaciones de las ubicaciones del patrimonio cultural también aumentarán el trabajo calificado en la ciudad. - Enfocar en el apoyo conjunto a la capacidad industrial ligera de la ciudad para recuperar su potencial económico, donde se puedan crear empleos y evitar los principales riesgos de VTP. Restauración de la infraestructura que soporta las áreas industriales principales de Alepo. Como centro de la economía de Alepo, la recuperación de las industrias de la región es un indicador de su posición económica general (figura 11.46) (Urban Syria, 2019).

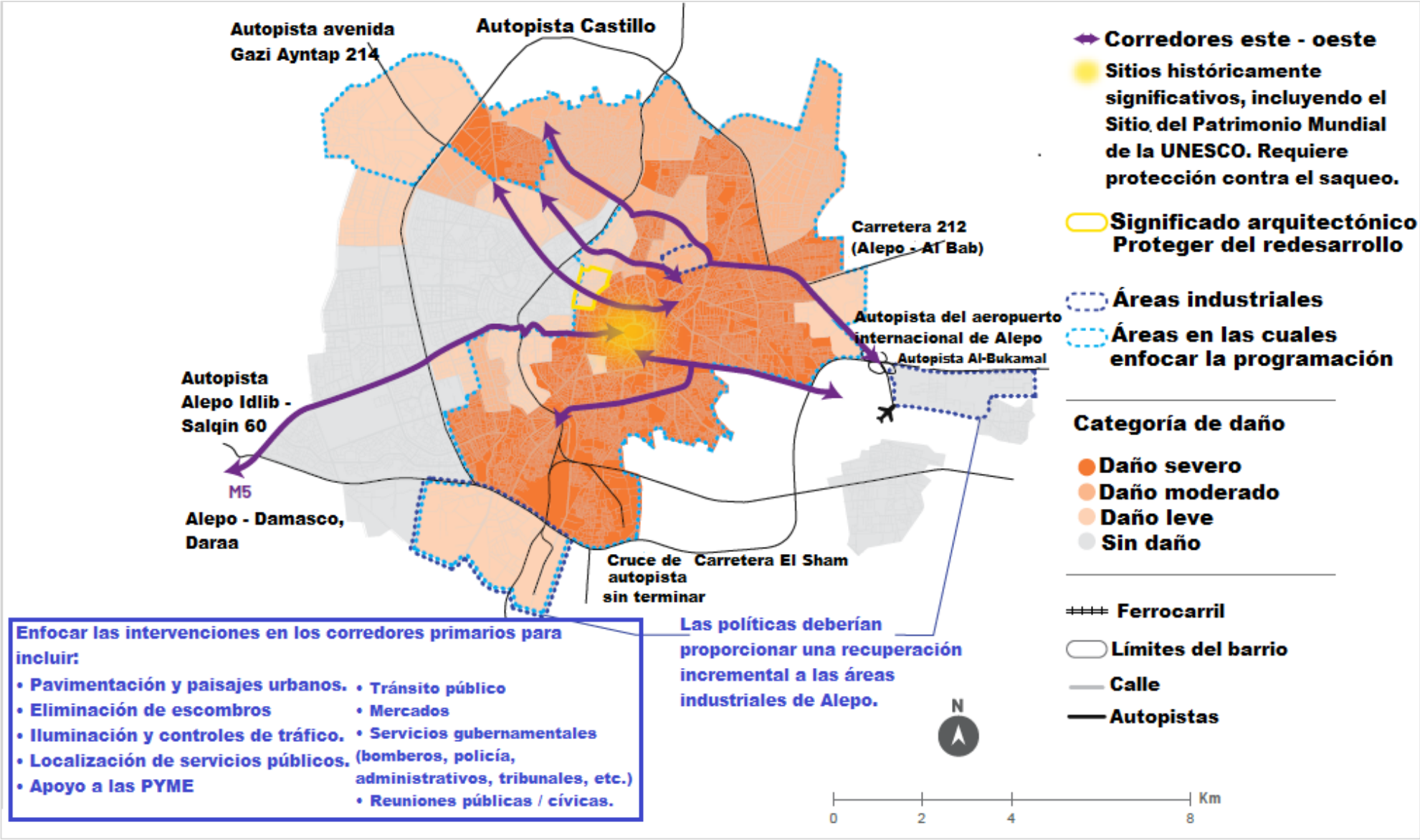


Figura 11.46. Directrices para la recuperación a corto y mediano plazo
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Urban Syria, 2019.

11.1.5 Sitios para vivienda temporal y futuro desarrollo de vivienda permanente en Alepo.

Con el fin de aliviar la carga de encontrar vivienda y desalentar la vivienda improvisada e insegura, el investigador sugiere que se construyan campamentos temporales en ciertas áreas de la ciudad para absorber a los desplazados y refugiados que regresan. En este contexto, el área construida de Alepo, como se puede ver en las figuras 11.47 y 48 no se expande a través de toda la zona dentro de la carretera de circunvalación alrededor de la ciudad, lo que deja espacio importante para la expansión urbana. Sin embargo, dicha expansión urbana puede llevar mucho tiempo, especialmente en lo que respecta a la expansión de la infraestructura subterránea. Este terreno ubicado en el sureste de la ciudad y cerca de asentamientos informales dañados gravemente, serviría como un lugar ideal para viviendas permanentes en el futuro. Sin embargo, solo las áreas directamente adyacentes a las tierras ya desarrolladas podrían servir como lugares de refugio temporal, ya que el agua, el alcantarillado y la electricidad podrían extenderse ligeramente desde esas áreas sin la necesidad de construir una nueva infraestructura.

Además el Parque Bab Qinnesrine (suroeste de la ciudad antigua) que se extiende a lo largo de 13.3 hectáreas de terreno y el parque Karm el Tahhan (sureste de la ciudad antigua) que se extiende a lo largo de 7,8 hectáreas (sureste de la ciudad antigua) y se encuentra en un terreno llano y uniforme. Los dos parques ubicados dentro de la ciudad de Alepo pueden servir como sitios de refugio temporal figura 11.47 (Qudsi, 2017), sin embargo, con sus riesgos y limitaciones como el riesgo que las viviendas temporales se convierten en viviendas permanente, lo que significa perder los espacios verdes y las condiciones físicas de los terrenos de ambos parques.

Figura 11.47. Terrenos no desarrollados en el sureste de Alepo para vivienda temporal y futuro desarrollo de vivienda permanente. Además de dos sitios vacíos ubicados cerca de la ciudad antigua pueden ser desarrollados para vivienda temporal
Fuente: elaboración propia sobre la base de Google Earth.

Figura 11.48. Ejemplos de modelos de "viviendas temporales de emergencia" de superfice de 24 m2 desñadas por organizaciones humanitarias en los campamentos en el Norte de Idlib que puedan servir como modelos de refugios temporales en Alepo
Fuente: Aksalser, 2020a y b; Anadolu Agency, 2020; Zaitonmag, 2020.

11.1.6 Experiencia TOKI para intervenir en los barrios informales post-guerra en Alepo.

- Las perspectivas para la reconstrucción de los sentamientos informales:

En primer lugar, hablar de la reconstrucción o de la reconciliación lleva una voluntad de regresar a la paz y a la normalidad. Pero hablar de la reconstrucción de los espacios urbanos que se había planteado a destruirlos, debido exactamente a su no cumplimiento inicial con las normas y códigos de construcción, se plantea el tema de manera diferente. En este contexto, varias dimensiones pueden ser consideradas. En primer lugar, la destrucción de las

ciudades a menudo ha sido considerada como oportunidades para hacerlas mejor. Ya sea para desarrollar proyectos de reconstrucción nuevos y modernos (como en Líbano) o por el lado contrario tomar ventaja de la reconstrucción idéntica para preservar una memoria física de los lugares (como en Varsovia). Sin embargo, detrás de este tema está a veces una excusa para eliminar lo que queríamos que desapareciera antes de la guerra o de lo que nos gustaría ver desaparecido al final del conflicto. En este senito, la elección para reconstruir de una manera u otra depende de la actitud de los "reconstructores" con respecto a los "reconstruidos": autorizar o no el regreso de las personas desplazadas y la reconstrucción de sus áreas; promover una parte étnica u otra de la población, o la cohesión en totalidad.

En el momento de la reconstrucción, la cuestión de la destrucción/reconstrucción de los asentamientos informales (o rehabilitación) surge en relación con la magnitud de la crisis de la vivienda que predecir/ (que se pueda evitar). Por último, dicha cuestión se integra en una reflexión más general sobre la reconstrucción, las dimensiones socioeconómicas: ¿por qué y para quién se reconstruye, qué relación con aquella situación anterior del conflicto, cuales son las oportunidades de inversión y para qué desarrollo y qué compensación social?, la reconstrucción de estos espacios informales puede considerarse como una oportunidad para cambiar, como una excusa para destruir, como oportunidad para promover el desarrollo social y, probablemente, constituirá el escenario de cambio en comparación con el enfoque anterior (CLERC, 2013a).

- Experiencia TOKI para intervenir en los espacios informales post-guerra en Alepo.

El investigador ha estudiado varias experiencias internacionales para tratar el fenómeno de la vivienda informal, donde ha identificado los conceptos básicos para analizar las soluciones adoptadas en cada caso y ha aprendido de las lecciones de estas experiencias. En este contexto, la experiencia más importante ha sido la experiencia TOKI en Turquia para adoptarla ampliamente como un modelo para tratar la vivienda informal en Siria. Es importante mencionar que los modelos TOKI para solucionar el problema de la vivienda informal/*gecekondu* están muy bien explicados en **el capítulo 5 (párrafo: 5.1.3.1.2) y** en los ejemplos de los proyectos de transformación urbana (PTU) **en el capítulo 6.**

Los factores de éxito de TOKI y su papel en la solución del problema de la vivienda informal/*gecekondu son los siguientes:*

- El establecimiento de TOKI en forma de empresa además de su marco institucional gubernamental, lo que le dio la ventaja para pensar y actuar de acuerdo con la mentalidad del sector privado y superar la rutina diaria.

- Vinculación de la empresa directamente a la Oficina del Primer Ministro, lo que ha llevado a acelerar su trabajo.

- Desarrollar una visión clara para la misión de la empresa.

- Asignar las tareas de vivienda a TOKI, lo que condujo a la concentración de tareas y las autoridades responsables en esta administración.

- Establecer una ley especial para la empresa que defina claramente sus funciones, recursos, gastos y responsabilidades.

- Poner todos los recursos estatales a disposición de la empresa para implementar sus proyectos.

- Preparar una serie de leyes que facilitan el trabajo de TOKI, las más importantes son: la ley que excluye a las tierras en propiedad de la empresa de los impuestos de bienes raíces, la autoridad de la oficina de tierras urbanas se han transferido a TOKI, con la ley núm. 5273, que incluye la transferencia de 64,5 millones de M2 de tierra a TOKI, la ley de proteger los activos de la empresa de las demandas judiciales.

- Depender de una serie de empresas y oficinas de la empresa TOKI para llevar a cabo las tareas asignadas.

- El trabajo de la compañía no solo incluye la planificación y construcción, sino que también proporciona asesoría de bienes raíces y ayuda para preservar el patrimonio cultural.

- Estudia bien la realidad turca y concéntrese en el ingreso promedio de las personas para proporcionar una vivienda adecuada para los ingresos de las personas sin abandonar las especificaciones técnicas apropiadas.

- Proporcionar una serie de métodos de pago a plazos de manera que se adapte a las categorías de la sociedad, sobre todo las personas de bajos ingresos.

- Estudia cada área residencial por separado y tiene en consideración las características de cada área.

- Utilizar los métodos modernos de construcción y seguir el ritmo de la evolución en los mecanismos de trabajo de bienes raíces.

- Tener en cuenta las opiniones de las personas para conocer sus deseos sobre sus viviendas y trabajar para lograrlos, además de dar a las personas la capacidad de supervisar el trabajo de la empresa y el grado de cumplimiento con las características anunciadas.

11.1.7 Reconstrucción posguerra de los barrios informales (el área Tal Al Zarazeer como ejemplo).

11.1.7.1 Situación del área informal Tal Al Zarazeer antes del conflicto.

Como se observa en la figura 11.49 el área informal Tal Al Zarazeer sitúa en el suroeste de Alepo, con una población total de 57.400 viviendo en una superficie de 98.5 hectáreas[169] (tabla 11.8). Originalmente, esta área era tierra agrícola de propiedad privada, donde se

[169] Los asentamientos informales pueden extenderse a varios distritos administrativos. Por ejemplo, parte del distrito de al-Sukkari está incluido en el asentamiento informal de Tal Al Zarazeer.

cultivaron árboles de olivos y pistacho. Alrededor del 67% de la tierra del área fue posteriormente expropiada por el gobierno, con *Waqf* que también posee algunas tierras y los negocios del sector privado poseen el área en la parte oriental del barrio (figura 11.50). El área ha sido utilizada como vertedero de residuos sólidos para Alepo y también contenía una yarda de reparaciones para los autobuses. El asentamiento comenzó a ser desarrollado cuando gran parte del área fue ocupada ilegalmente por desarrolladores quienes construyeron bloques de viviendas de pisos y les vendieron a personas muy pobres, sobre todo los migrantes de las zonas rurales de Alepo. En la parte sur del asentamiento, los individuos compraron terrenos y construyeron sus propias casas (figura 11.51). Durante las visitas del investigador al asentamiento en 2011, observó lo siguiente:

- Casas construidas utilizando bloques de piedra, y eran normalmente de dos a tres pisos, con acabado exterior mediocre.
- Calles estrechas, sin o con condiciones del pavimento malas.
- El Municipio proporciona infraestructura básica (electricidad, alcantarillado, agua potable) a las calles principales. Habitantes conectan generalmente a la red de agua y alcantarillado utilizando sus propios empalmes de manera individual. Algunos cables eléctricos ilegales también fueron notados.
- Los medios de eliminación de residuos no se encontraron.
- Interiores de las casas modestas, áreas de apartamentos pequeñas, (menos de 60 m2), y una tasa alta de ocupación.
- Condiciones socioeconómicas pobres, muchos miembros de la familia eran trabajadores no registrados en el campo de la construcción de edificios, que no pueden asegurar una ganancia diaria y constante para sus familias.
- La mala calidad de la educación conduce a una tasa alta de abandono escolar entre los estudiantes de las escuelas primarias (figuras 11.52) (The Municipality of Aleppo and GIZ, 2009; Barot et al., 2007; Ayad, 2012).

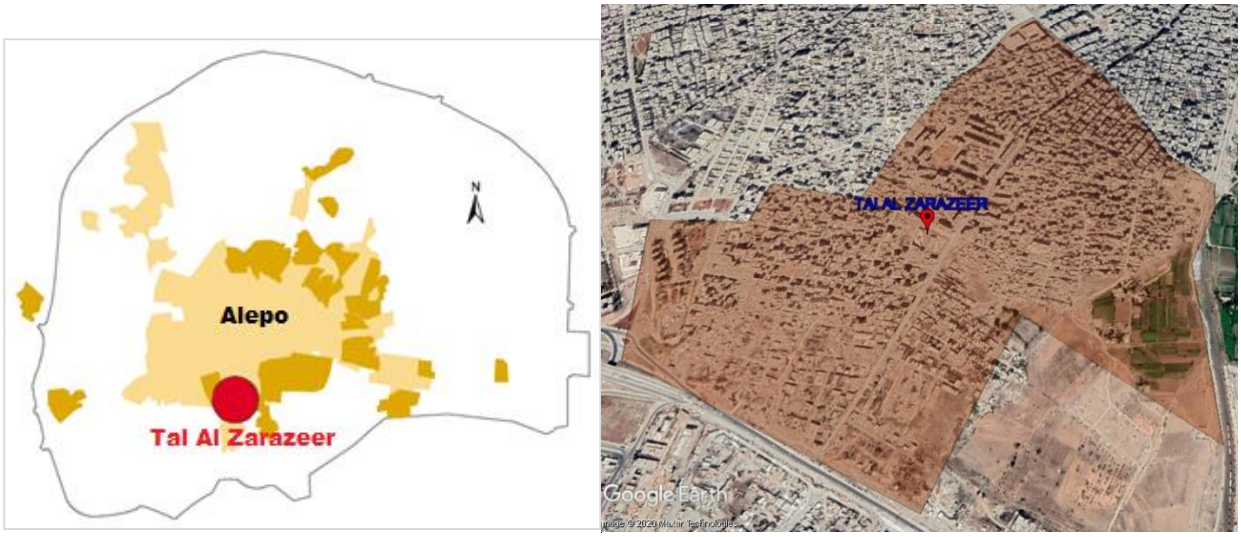


Figura 11.49. Ubicación del área Tal Al Zarazeer en la ciudad de Alepo
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Google Earth.

Zona	Población total	Superficie (ha)	Densidad de población (per/ha)	Proporción de población

Tal Al Zarazeer	57.400	98,5	582	Solo el 35%, el área carece la mayoría de los servicios básicos

Tabla 11.8. Las cifras de la población en el área de estudio
Fuente: Sitio web de GCDRI (CGDIR) b.

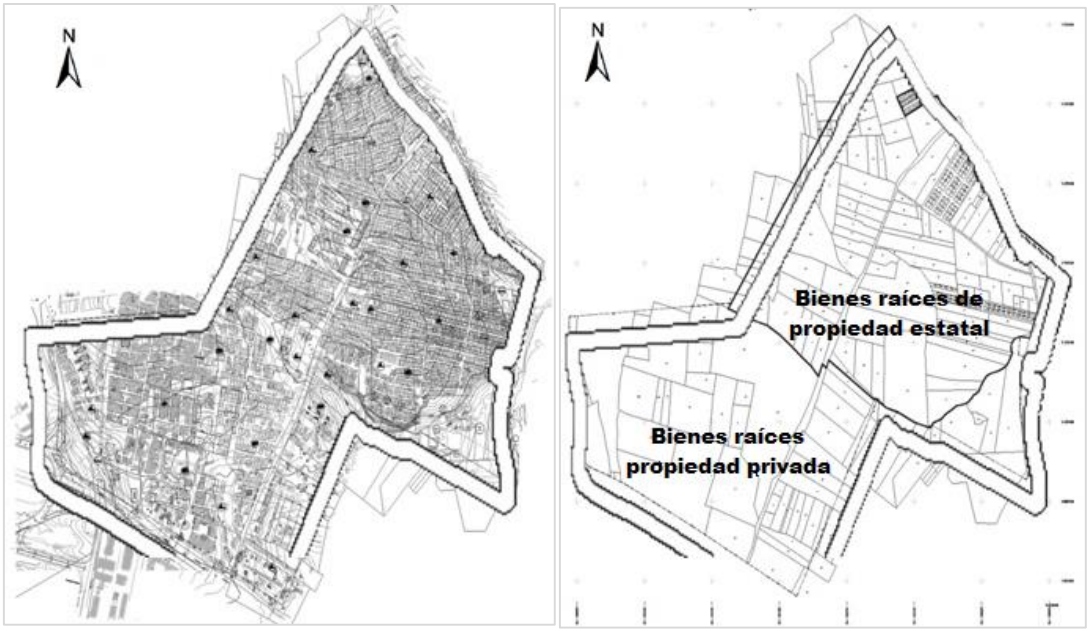
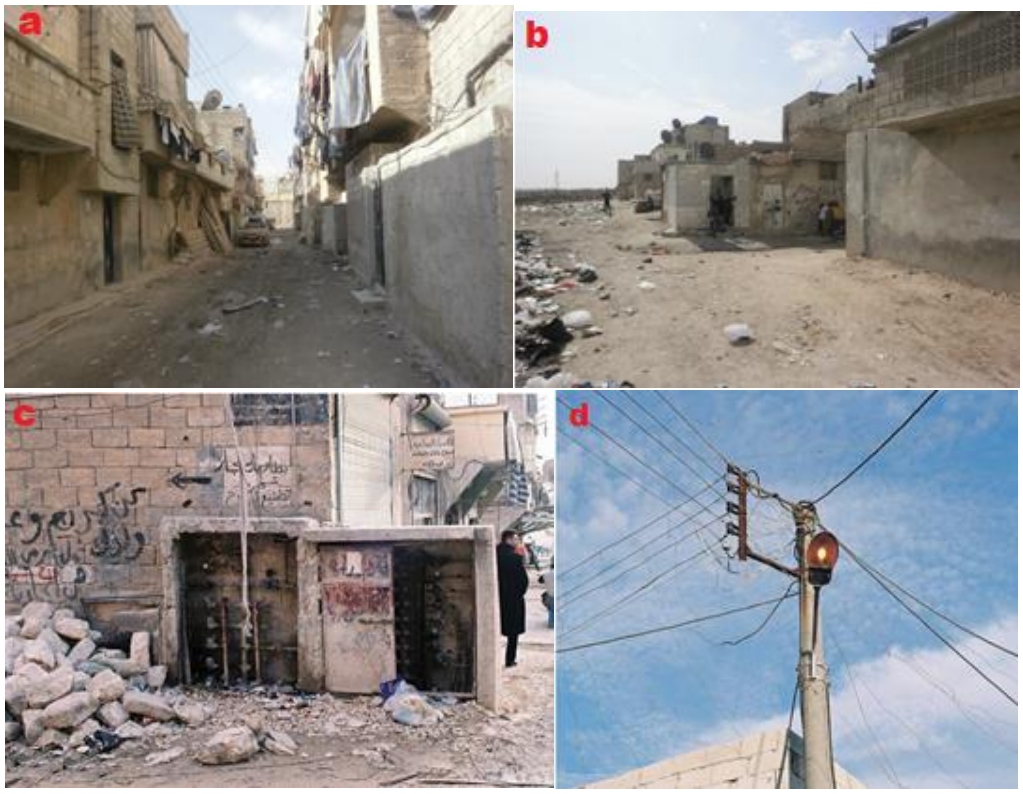


Figura. 11.50. Mapa topográfico (izquierda) y mapa de situación de propiedad (derecha) del área de Tal Al Zarazeer
Fuente: Elaboración propia sobre la base de; Fuente: GCDRI (CGDIR) b.

Figura 11.51. Plan Organizacional detallado actual para el área Tal Al Zarazeer
Fuente: Elaboración propia sobre la base del Ayuntamiento de Alepo, 2006b.



Figuras 11.52. Condición de bolsas de pobreza dentro de Tal Al Zarazeer, (a y b) las condiciones generales de las casas y las calles, (c) la calidad de la red de agua, (d) el cableado eléctrico ilegal, (e) las malas condiciones de las calles, cables eléctricos se podían ver en el suelo en el lado izquierdo de la calle, y (f) baches alcantarillado descubiertas
Fuente: (a y b: El investigador, 2011); (c, d, e y f: Ayad, 2012).

11.1.7.2 Situación del área informal Tal Al Zarazeer durante y después del conflicto.

Como se puede observar en los mapas la tasa de daños en el barrio alcanzó el 61,42% convertirse en el segundo barrio más dañado en la ciudad[170] además las fotos de las visitas de la familia del investigar al área en 2019 muestran que mayoría de los edificios en el barrio sufrieron dañados graves o fueron destruidos completamente, además de algunos edificios que sufrieron daños moderados (figuras 11.53 a, b, c y d y figura 11.54). La mayoría de la población del área huyó fuera de la ciudad con pocas personas que han regresado después del conflicto (figuras 11.55 y 11.56).

[170] Después del barrio Al-Oqabiya (65%).

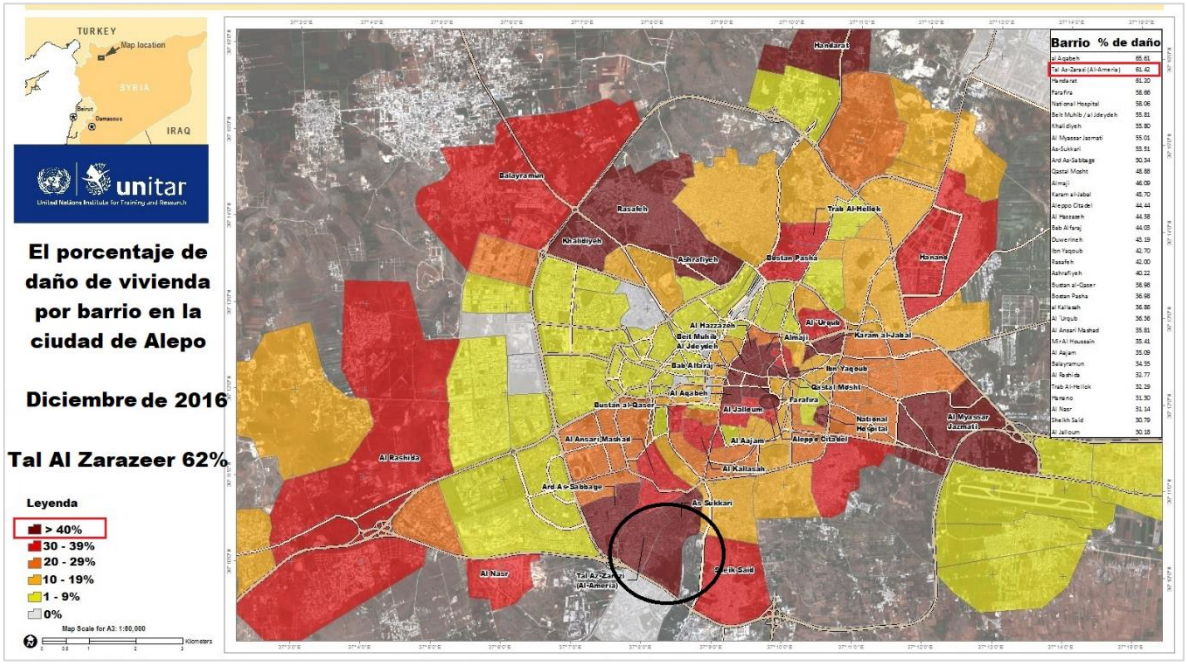


Figura 11.53 (a). El porcentaje de daño de vivienda por barrio (Tal Al-Zarazeer), 19 diciembre, 2016
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UNITAR-UNOSAT, 2016.

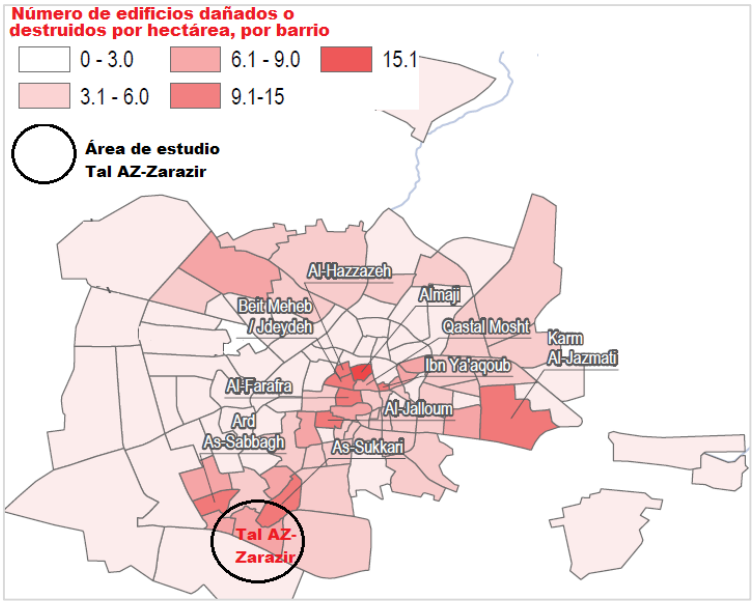


Figura 11.53 (b). Número de edificios dañados o destruidos por hectárea, por barrio, 18 septiembre, 2016
Fuente: Elaboración propia sobre la base de, UNITAR-UNOSAT, 2019[171].

[171] Generalmente, las áreas en la parte oeste de la ciudad muestran nivel bajo de daño en edificios, mientras la parte este, en comparación con la parte oeste, experimenta un nivel de daño mucho mayor. En promedio, 4 edificios por hectárea están clasificados como deñados o destruidos dentro de la ciudad de Alepo. Esto varía de 10 - 15 edificios por hectárea en los 10 barrios más dañados, entro ellos se encuentra el barrio Tal Al Zarazeer (UNITAR-UNOSAT, 2019).

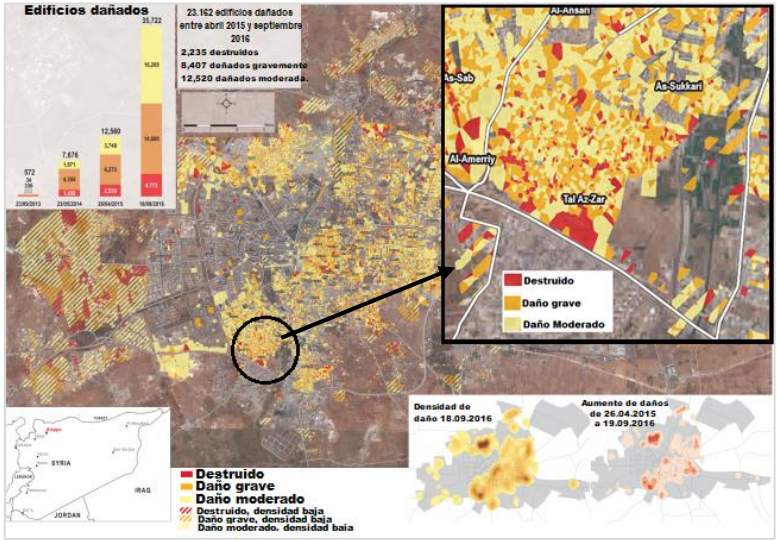


Figura 11.53 (c). Evaluación de daños de vivienda a 18 de septiembre de 2016 en el área Tal Al-Zarazeer
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UNITAR-UNOSAT, 2016.

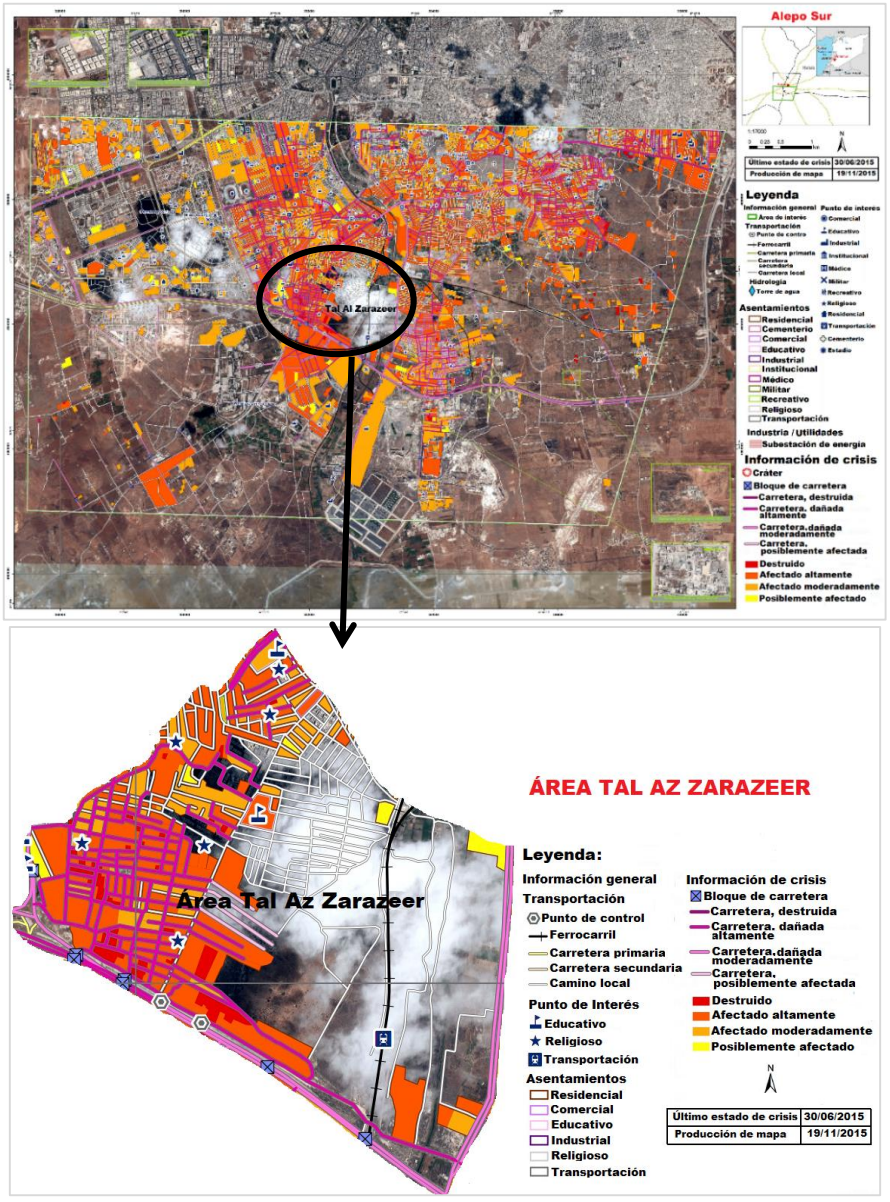


Figura 11.53 (d). Evaluación de daño en el área Tal Al-Zarazeer, 2015
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Qudsi, 2017.

Figuras 11.54. El nivel alto de daño en el área, 2019
Fuente: el investigador.

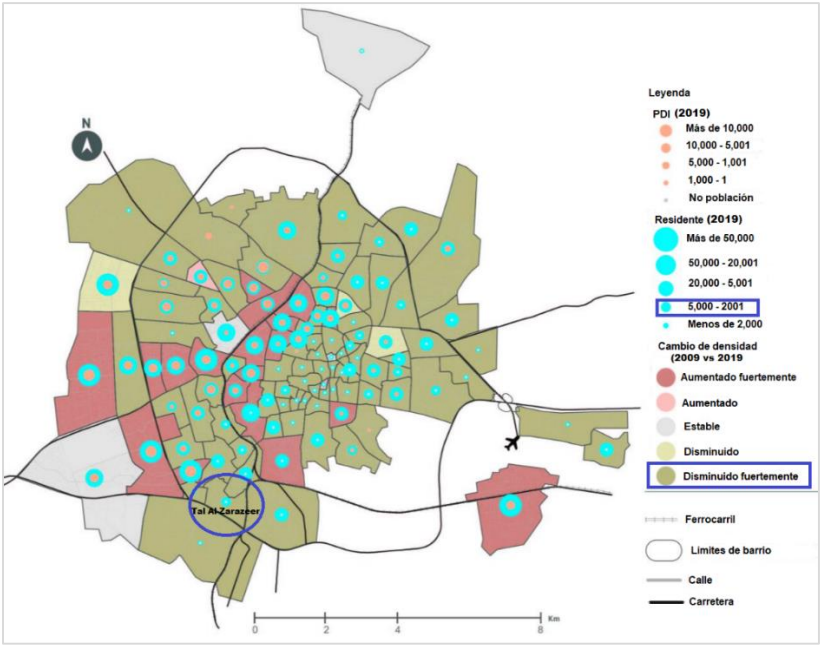


Figura 11.55. Cambio de población en el área informal Tal Al Zarazeer (2009 - 2019)
Fuente: Elaboración propia sobre la base de UN-Habitat, 2019.

Figura 11.56. Pocas personas que han regresado después del conflicto, 2019
Fuente: el investigador.

11.1.7.3 El proyecto de reconstrucción post-conflicto del área informal Tal Al Zarazeer.

1) Descripción del proyecto.

El área Tal Al Zarazeer se ha seleccionado como un proyecto de reconstrucción posguerra de un asentamiento informal por las siguientes razones:

- Las condiciones físicas actuales con más del 65% del área destruida.
- La disponibilidad de tierras para el desarrollo futuro.
- Infraestructura básica disponible en las carreteras principales.
- Oportunidad de introducir las actividades generadoras de ingresos, para una población desplazada actualmente, con alto nivel de pobreza y desempleo.
- El área está asignada para un proyecto de desarrollo de bienes raíces por el ayuntamiento de Alepo como un proyecto de reconstrucción posguerra como se ve en la (figura 11.44 arriba).

2) Los objetivos del proyecto.

- El programa de planificación para el área propuesta se preparó de acuerdo con las necesidades de la comunidad local y de acuerdo con los criterios y fundamentos de la planificación urbana.

- Después de estudiar los planes del barrio, se ha encontrado que hay una calle principal que divide el barrio en dos partes, una parte norte donde todas las propiedades de bienes raíces son propiedad pública y una parte sur donde todas las propiedades de bienes raíces son propiedad privada. Y como resultado de los daños graves y la destrucción total que sufrió el barrio (más del 60%). El investigador ha propuesto mantener las calles principales y secundarias de la parte sur modificándolas, ampliándolas y añadiendo algunas calles nuevas, donde esta parte sur se dividió en ocho zonas, y la construcción de unidades de viviendas de acuerdo con los fundamentos de la planificación urbana moderna para que los propietarios de viviendas sean reemplazados por una nueva unidad

de vivienda. Tiendo en cuenta la provisión de todos los servicios básicos y secundarios para el área Tal Al Zarazeer sin depender de otras áreas. En cuanto a la parte norte, el investigador ha propuesto una planificación completa nueva mientras se mantiene la calle longitudinal principal. Con la propuesta de calles circulares compatibles con las pendientes de la tierra (figura de 11.58 a 11.60).

- Proponer el establecimiento de un área comercial que combine los trabajos diferentes con el objetivo de crear empleos, alentar a la población, así como desarrollar el barrio económica y socialmente.

- Proponer la creación de una zona industrial integral (industria artesanal, talleres de costura y Talleres de reparación de automóviles) para trasladar a todas las industrias y talleres dentro del barrio y reubicarlos en una zona en las afueras. Esta zona también puede servir a los barrios informes y formales cercanos para reducir la contaminación y el ruido dentro de estos barrios para lograr un desarrollo sostenible.

- Establecer una plaza principal para el barrio en el medio rodeada por parques como una salida natural para el barrio y establecer un área en el perímetro de los jardines que contiene los principales centros administrativos y edificios de servicios del barrio (centro municipal del barrio, centro cultural, biblioteca pública y centros de apoyo social).

- Aprovechar la zona cerca del río Quweiq para convertirla en una zona de atracción futura, estableciendo centros atractivos de ocio y zonas verdes de acuerdo con la visión futura de la ciudad de Alepo, lo que ayudará a la recuperación económica y convertirá el barrio en un área atractiva para la población en el futuro (figura 11.57).

- Rodear el perímetro del área propuesta con cinturón verde de áreas verdes y árboles que juegan un papel ambiental importante (figuras de 11.58 a 11.62).

3) Fases del proyecto:

1- Fase de refugio temporal.

2) Elegir tecnología de la construcción: se puede optar por una tecnología de construcción tradicional para generar las máximas oportunidades de empleo para la mano de obra local, lo que ayude a bajar los costos de construcción.

3) Preparar el enfoque y calendario de construcción.

4) Estudiar los costos totales y principales fuentes de financiamiento (tabla 9.1).

5) Fases de reconstrucción.

1- Fase de planificación:

a) Preparación y aprobación del plan organizacional detallado (figura 11.60).
b) Expropiación de tierras para la conservación de restos arqueológicos (en el área no hay restos arqueológicos).
c) Diseño preliminar de viviendas reconstruidas y consultas con las familias.

d) Finalización de diseños de barrio/ calle /edificio /apartamento.

2- Fase previa a la reconstrucción.

e) Remoción de escombros, y limpieza de UXO, demolición de estructuras destruidas y eliminación de escombros, procesamiento de (reciclaje) y eliminación de residuos no reciclables.

3- Fase de reconstrucción.

f) Proceso de contratación: precalificación de contratistas y preparación de documentos de licitación.
g) Reconstrucción: Construcción de cimentaciones de balsas, columnas, losas y muros de mampostería. Trabajos de acabado (enlucido, alicatado, acristalamiento, impermeabilización, cableado, fontanería). Finalmente, Obras de infraestructura y conexiones.

4- Fase de entrega.

5- Fase de mantenimiento.

Figura 11.57. Establecer centros atractivos de ocio y zonas verdes a ambos lados del rio Quweiq
Fuente: Elaboración propia sobre la base (GTZ, UDP, 2010).

Figura 11.58. Plan de bienes raíces en el área Tal Al Zarazeer
Fuente: Elaboración propia.

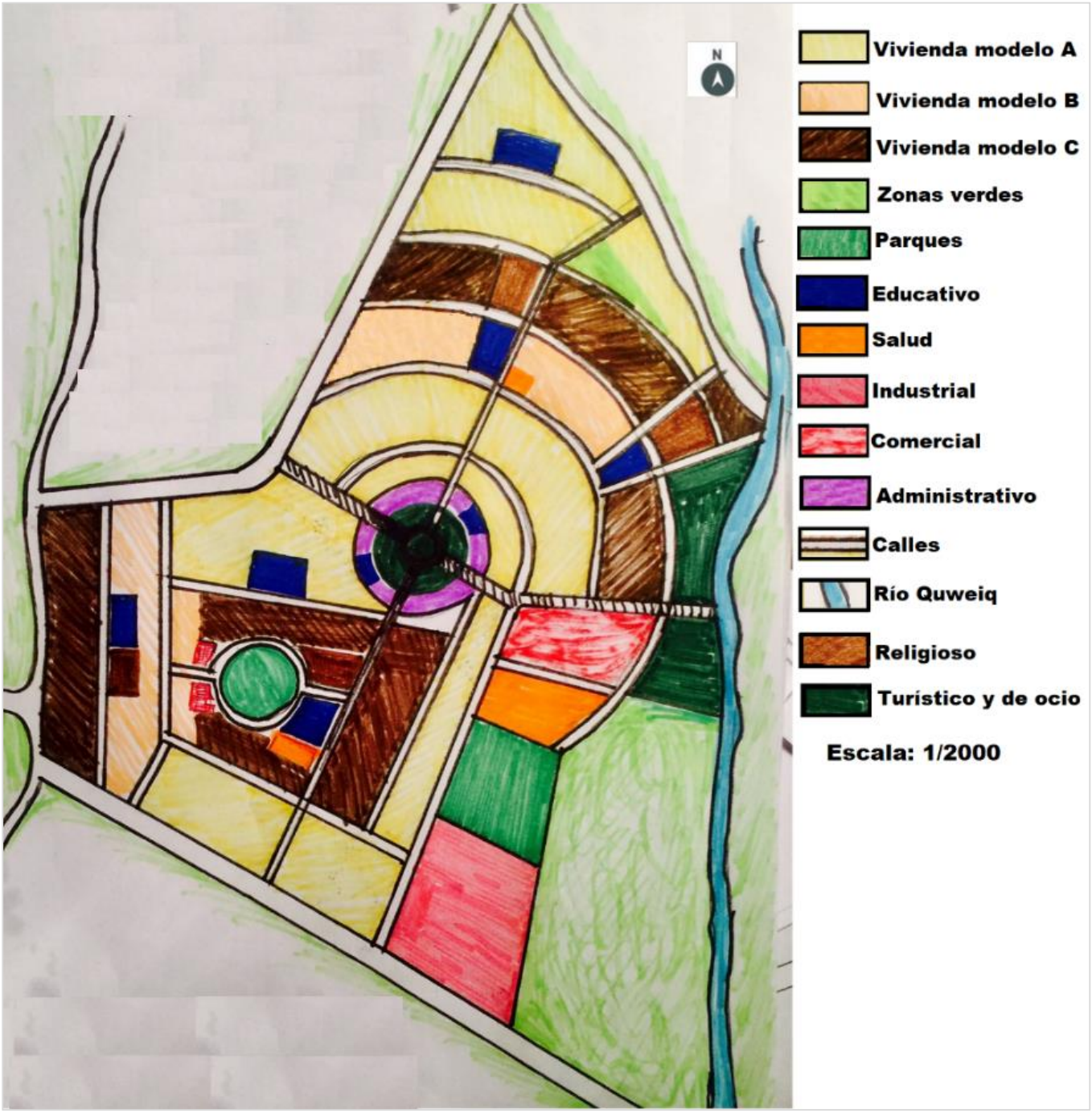


Figura 11.59. Plan de uso del suelo detallado propuesto para el área Tal Al Zarazeer
Fuente: Elaboración propia.

Figura 11.60. Plan Organizacional detallado propuesto para el área Tal Al Zarazeer
Fuente: Elaboración propia.

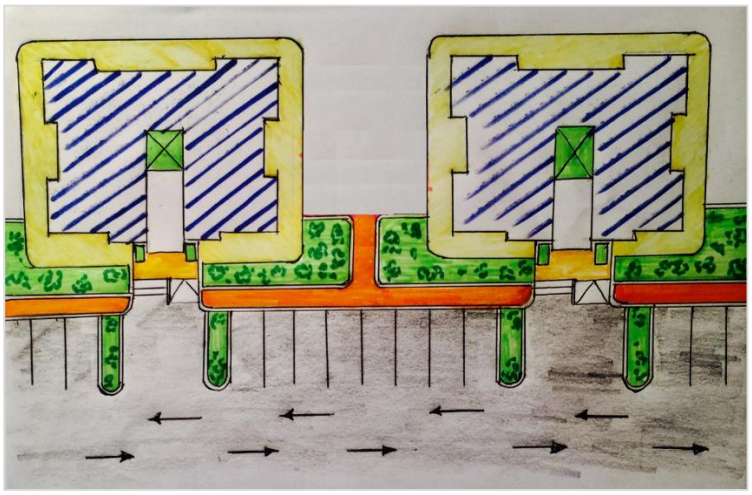


Figura 11.61. Una imagen detallada propuesta que muestra la conexión de los edificios con pasillos peatonales y los estacionamientos en el área Tal Al Zarazeer: conectando edificios con corredores peatonales y estacionamientos y sitios parar contenedores de recolección de basura
Fuente: Elaboración propia.

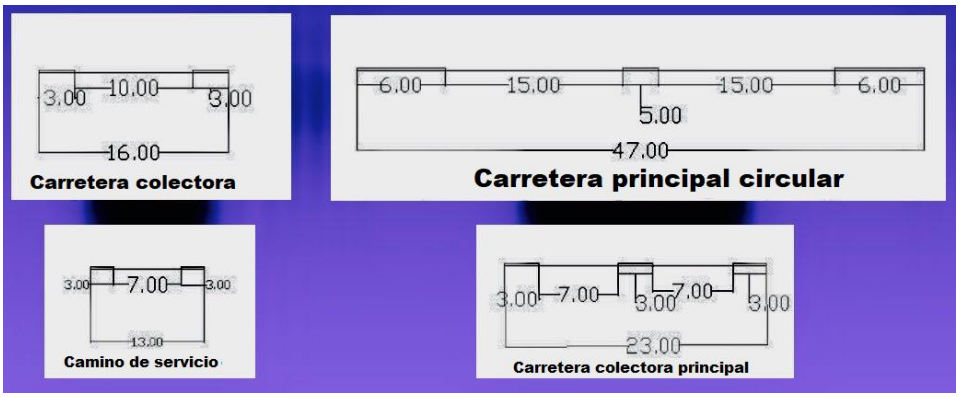


Figura 11.62. Tipos de caminos en el área
Fuente: Elaboración propia.

3) Modelos residenciales:

- Se ha planificado tres modelos residenciales diferentes en sus tamaños y sus superficies entre dos unidades o apartamentos, tres apartamentos y cuatro apartamentos (tabla 11.9 y figuras 11.63, 64 y 65) y la adopción entre cuatro y cinco pisos para cada modelo con ascensor, de acuerdo con el código de construcción del ayuntamiento de Alepo en el área del proyecto.

- La densidad propuesta para el proyecto será entre 250 y 300 persona/hectárea, lo que significa que el número de población en el área del proyecto alcanzará casi 30.000 personas, con la propuesta de aumentar el número de pisos en algunos parcelas o partes si es posible para acomodar la gran densidad de población en el barrio.

- Crear espacios verdes dentro de los edificios residenciales para lograr buenas condiciones de iluminación y ventilación, además de la belleza del paisaje y proporcionar espacios verdes suficientes para reducir la contaminación ambiental y lograr el desarrollo sostenible.

Modelo	Número de e unidades/ apartamentos residenciales	Superficie total (modelo)	Superficie por unidad	Costo promedio de construcción en constante de precios de USD 2010 (incluidas las infraestructuras) es USD 260/m2	Número de unidades totales (unidad)	Costo total USD
Primero	Plan de dos unidades	260 m2	130 m2 por unidad de vivienda	USD 33.800 por unidad	1000	33.800.000
Segundo	Plan de tres unidades	440 m2	Apartamentos de varios tamaños: 160 m2 para la unidad número (1)	USD 41.600	1000	41.600.000
			130 m2 para la unidad número (2)	USD 33.800	1000	33.800.000
			150 metros cuadrados para la unidad número (3).	USD 39.000	1000	39.000.000
Tercero	Plan de cuatro unidades	496 m2	124 m2 por unidad de vivienda.	USD 32.240	2000	64.480.000
Número de unidades totales/30 mil personas (cada unidad para una familia de 5 personas en promedio).					6000 unidades en total	212.680.000
Con espacios verdes dentro de los edificios residenciales para lograr buenas condiciones de iluminación y ventilación y mitigar el efecto de la contaminación.						

Tabla 11.9. Los tres modelos de unidades residenciales y los costos en dólares en el área del proyecto
Fuente: el investigador.

Figura 11.63. Primer modelo de vivienda (plan de dos unidades residenciales)
Fuente: Elaboración propia.

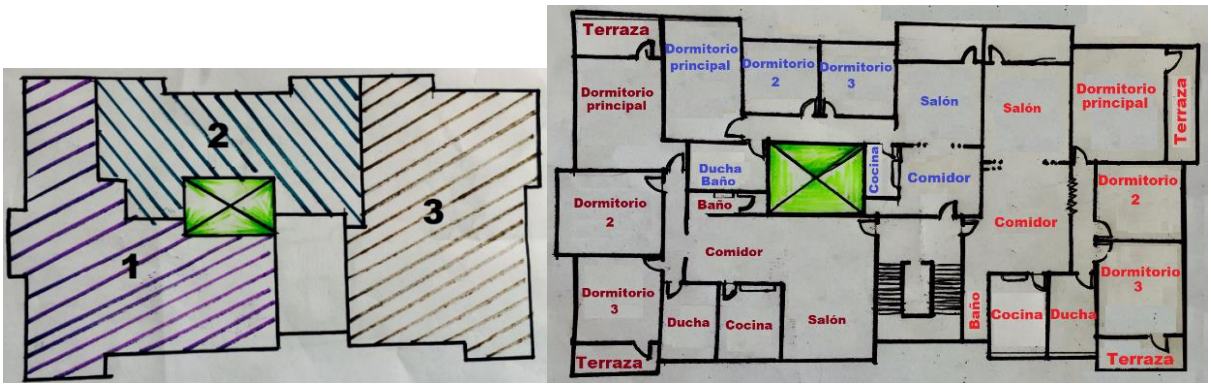


Figura 11.64. Segundo modelo de vivienda (plan de tres unidades residenciales)
Fuente: Elaboración propia.

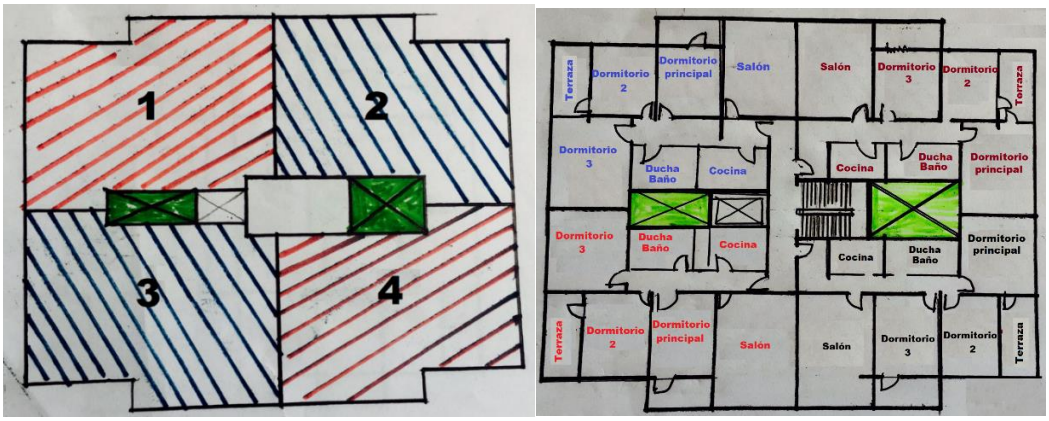


Figura 11.65. Tercer modelo de vivienda (plan de cuatro unidades residenciales)
Fuente: Elaboración propia.

Capítulo XII. Conclusiones y propuestas

12.1 Propuestas para Siria en general:

12.1.1 Reconstrucción y Recuperación Económica.

Enfoque a corto plazo:

- Institucionalizar y activar una economía de la sociedad civil que apoye la igualdad de oportunidades en propiedad e inversión e imponga un control colectivo sobre las actividades económicas. En este sentido, esta economía contribuiría a acelerar el proceso de rehabilitación y reconstrucción de infraestructura y servicios básicos y garantizaría una participación sustancial de los sirios.

- Construir un marco flexible, integral y participativo que regule la recuperación económica y garantice el uso más apropiado de los recursos escasos en el país; la implementación necesitará un papel clave y transparente del estado, el sector privado y la sociedad civil.

- Aplicar políticas efectivas para aliviar la pobreza, dando prioridad a las regiones más desfavorecidas y afectadas en el país, para reducir la discrepancia en la participación económica y los incentivos entre las regiones, y desmantelar las instituciones de violencia y las redes de señores de la guerra.

- Crear oportunidades de trabajo a través de programas de trabajo público y civil que atraigan mano de obra para las actividades económicas productivas y faciliten la inclusión de grupos vulnerables en Siria post-conflicto.

- Mejorar las condiciones de vida de las personas mediante la diversificación de las fuentes de ingresos, la administración transparente y desarrollada de las ayudas humanitarias. Además de mejorar el capital social y proporcionar energía, servicios básicos y vivienda adecuada, teniendo en cuenta las diversas necesidades y capacidades de las comunidades locales.

- Apoyar el proceso de producción local en todos los sectores a través de fuentes diferentes de financiamiento y activar políticas monetarias efectivas para la estabilidad de precios en el país.

Enfoque a largo plazo:

- Lograr una política económica independiente, eficiente y justa.

- Aumentar la participación efectiva de la fuerza laboral para incluir a jóvenes y mujeres, con preocupación especial en los desplazados internos, discapacitados y todos los grupos vulnerables.

- Descomponer los fundamentos de la violencia y la economía orientada a la renta, y construir una economía productiva, y adoptar estrategia que emplea y rehabilita a personas involucradas en actividades de violencia durante el conflicto.

- Garantizar la participación económica a nivel local y sectorial, y proporcionar oportunidades de trabajo justas; esto contribuye a proporcionar incentivos para que las personas desplazadas y los refugiados regresen a sus hogares.

- Lograr un crecimiento integral que garantice la inversión de todas las fuentes disponibles y el alivio de la pobreza y la desigualdad.

- Aumentar la productividad por mejorar el papel del conocimiento y la tecnología, lo que requiere una gran inversión en capital humano sirio; además de crear el entorno de inversión adecuado.

- Construir una infraestructura desarrollada que tenga en cuenta las necesidades de las comunidades, el impacto del conflicto y las dimensiones del entorno.

12.1.2 Gobernanza, Construcción de Instituciones y Democratización.

Enfoque a corto plazo:

- Activar el papel de las instituciones no violentas de facto hacia resolviendo la crisis.

- Ampliar la participación democrática de todos los hombres y mujeres, independientemente de sus antecedentes políticos, sociales, culturales y económicos en todas las instituciones y la vida pública en el país.

- Aumentar el nivel de rendición de cuentas e integridad en el tratamiento con los problemas públicos a través de asegurar la libertad de expresión, y construir canales institucionales eficientes que permitan para la rendición de cuentas.

- Desarrollar herramientas políticas nacionales para resolver la crisis mediante el desarrollo de una visión compartida a nivel nacional.

- Descomponer los fundamentos y poderes institucionales asociados con la violencia.

Enfoque a largo plazo:

- Construir un estado orientado al desarrollo que proteja y desarrolle instituciones a través del conocimiento, la producción científica y cultural, la tecnología y la inversión en sectores que satisfagan las necesidades de las personas.

- Construir instituciones eficientes a través del fortalecimiento de los valores de trabajo, participación y respeto del papel de la sociedad civil, las entidades elegidas y las autoridades judiciales.

- Lograr la independencia política y del desarrollo como piedra angular para las prioridades nacionales basadas en la visión de los sirios, teniendo en cuenta que estas prioridades difieren sustancialmente de las de los poderes subyugadores. Esta independencia asegurará y salvaguardará la libertad de la sociedad siria para manejar sus elecciones y recursos.

12.1.3 Reconciliación y Cohesión Social.

Enfoque a corto plazo:

- Restaurar el tejido social y la confianza, y desmantelar las herramientas de fragmentación y odio.

- Mejorar los valores de cooperación y participación voluntaria, e invertir en las experiencias positivas de cohesión social que surgieron durante los añas del conflicto.

- Enfrentar el desplazamiento mediante la aplicación de programas de vivienda temporal y proporcionando un entorno seguro y apropiado para trabajar y cooperar dentro de las comunidades sirias.

- Activar el papel de las ONG y las organizaciones de la sociedad civil para participar en la reconstrucción del capital social y enfrentar los fenómenos sociales negativos surgidos debido al conflicto.

- Construir la confianza entre los grupos polarizados sobre la base de los derechos y principios de respeto y libertad.

- Fortalecer los valores mutuos en la cultura común basados en el respeto y la igualdad de todos los sirios.

- Proporcionar protección social por garantizar servicios de salud y educación para todos los sirios y sin discriminación.

- Respetar el derecho a la vida, cesar el asesinato, la detención y el secuestro; y asegurar el tratamiento y la rehabilitación adecuados para todos los afectados y las víctimas de la violencia sin discriminación.

- Mejorar las condiciones de seguridad y factores de descomposición que aumentan la cultura del miedo y la opresión.

Enfoque a largo plazo:

- Construir un contrato social nuevo basado en la cultura de los derechos, la igualdad de ciudadanía, la justicia y la identidad colectiva a través del diálogo público abierto.

- Mejorar las estructuras e instituciones para la justicia social y la equidad como un derecho para todos los sirios.

- Fortalecer la solidaridad y cohesión social, y consolidar los valores sociales positivos, como la confianza, el respeto a los demás y el trabajo voluntario y colectivo.

- Considerar el conocimiento como un núcleo para el desarrollo sostenible y la competitividad; y esto debería ser garantizado mediante un capital humano empoderado, protegiendo oportunidades justas y salvaguardando el entorno de libertad de expresión.

- Invertir en salud y bienestar para todos los sirios, a nivel individual y social.

- Preservar los recursos naturales y reducir la contaminación.

12.2 Conclusiones y recomendaciones para la ciudad de Alepo.

12.2.1 Conclusiones:

- La ciudad permanece inestable y en riesgo de mayor inseguridad y violencia renovada.

- La cohesión social es desafiada, con divisiones masivas entre comunidades, la gran comunidad desplazada y áreas de la ciudad de Alepo.

- La demografía de la ciudad se ha transformado significativamente y cualquier programa debe tener en cuenta esta nueva realidad.

- Las áreas urbanas de Alepo sufrieron daños considerables, especialmente las áreas de vivienda informal donde el 87% de estas áreas están dañadas (casi el 61% del daño total en la ciudad. Gran parte de la infraestructura ha sido dañada o destruida. Las preocupaciones de vivienda, tierra y propiedad (VTP) son el riesgo de desestabilización más crítico de la ciudad, tanto ahora como en el futuro.

- La economía se ha destrozado, con el desempleo aumentando hasta diez veces los niveles anteriores a la guerra en el apogeo del conflicto. La gobernanza ha sido complicada por grupos respaldados por extranjeros. La capacidad local para la prestación de servicios ha sido diezmada por el desplazamiento a gran escala.

- Los servicios públicos en todos los sectores han sido afectados. La conexión a la red eléctrica nacional se cortó, deshabilitando el suministro de electricidad de la comunidad. Un tercio de todos los centros de salud fueron afectados. Diez hospitales públicos estaban completamente destruidos, reduciendo a la mitad el número de hospitales públicos anteriores al conflicto.

- Solo el 60 por ciento de las escuelas siguen funcionando, afectando a más de 500,000 niños en edad escolar. Hay un déficit crítico en la capacidad para servir a los estudiantes.

- La infraestructura urbana y otros servicios básicos y funciones comunitarias han sido gravemente afectados.

12.2.2 Recomendaciones:

- Asegurar que la cohesión social es una parte integral de cada programa de recuperación.

- Asegurar que las condiciones estén en su lugar para que los residentes desplazados y refugiados regresen sus comunidades abandonadas.

- Apoyar un entorno adecuado centrado en enfoques basados en áreas, en lugar de proyectos de resiliencia basados en individuos.

- Invertir en la conexión de corredores para eliminar la división entre las dos partes de la ciudad.

- Explorar la recolección de datos independientes, monitoreo y alternativas de participación comunitaria.

- Reconstrucción puntual y piloto de sitios del patrimonio cultural para aumentar las habilidades en la ciudad.

- Asegurar que se eviten los paradigmas de planificación (y redesarrollo) de tabula rasa, mediante la reconstrucción que incluye la obliteración de la historia y los registros del área.

- Tener en cuenta el desarrollo adecuado de la capacidad local y la generación de oportunidades de trabajo en toda la programación.

12.2.3 Propuestas para restaurar el patrimonio en la Ciudad Antigua de Alepo:

- Propuestas generales para restaurar el patrimonio en la Ciudad Antigua de Alepo.

- Coordinar los esfuerzos entre las diversas agencias gubernamentales, de investigación y de medios de comunicación (Dirección de la Ciudad Antigua de Alepo, Dirección de Antigüedades y Museos, la Universidad de Alepo) y otras partes interesadas en temas del patrimonio cultural, para crear una base de datos que sirva a proyectos de conservación y reconstrucción de edificios históricos en la Ciudad Vieja de Alepo, así como a investigadores y académicos de estos edificios.

- Prepararse para la fase de reconstrucción mediante la organización de comités de emergencia y soluciones de emergencia, además de comités de estudios donde las áreas se dividen en áreas totalmente destruidas, parcialmente destruidas, y áreas dañadas, así como dividir los comités a comités de implementación y comités de seguimiento de implementación.

- Determinar las prioridades y acciones que se necesitan para la fase siguiente y organizarlas en un orden lógico, y luego identificar a una persona para que se responsabilice de cada tarea, teniendo en cuenta que en esta fase la seguridad personal es lo primero.

- Es necesario abordar las diversas experiencias para la reconstrucción de edificios históricos desde otros ángulos distintos a los discutidos en esta investigación, para arrojar más luz sobre lo que no está claro de ellas.

- Establecer un organismo superior para la reconstrucción de la Ciudad de Alepo, encabezado por el gobernador de Alepo. Incluye especialistas académicos y tomadores de decisiones de todas las instituciones de la Ciudad Antigua (Dirección de la Ciudad Antigua de Alepo, Dirección de Antigüedades y Museos, la Universidad de Alepo, la Dirección de Turismo...). Su objetivo es desarrollar estrategias y prioridades de intervención para reconstruir Ciudad Antigua de Alepo.

- Propuestas para las partes involucradas en la reconstrucción de la ciudad antigua de Alepo.

- Encontrar una estrategia controlada legalmente para preservar los escombres de los edificios históricos, y trasladar estos escombros a un lugar designado después de su clasificación, e indicar su ubicación en el edificio destruido, para reutilizarlos en la reconstrucción posguerra.

- Elaborar un plan general que clasifica los edificios históricos de acuerdo con los métodos de intervención y las propuestas de reconstrucción. En conformación con

el plan del desarrollo futuro de la Ciudad Antigua, además de elaborar estudios específicos para cada edificio por separado.

- Preparar un plan de trabajo para elaborar alternativas, métodos y propuestas para la reconstrucción y la restauración de los edificios históricos destruidos por los conflictos, sobre esta base se identifican las técnicas utilizadas para la reconstrucción y los costos estimados, y finalmente se identifica su lugar en el proceso de reconstrucción de las ciudades post-conflictos.

- Reconstrucción y restauración de los edificios históricos en la Ciudad Antigua de Alepo.

1) Evaluación de la importancia y el valor del edificio histórico destruido.
2) Evaluación del tamaño de destrucción en edificio histórico (el estado físico del edificio histórico).
3) Estudiar la historia del edificio destruido (los valores históricos, arquitectónicos y estéticos, políticos y religiosos y turísticos y sociales, la era histórica del edificio y su singularidad y la compatibilidad del sitio y su importancia).
4) Estudiar la situación actual del edificio destruido (estudios topográficos y arquitectónicos, fotografía, pruebas de suelo y materiales de construcción originales).
5) Viabilidad física y simbólica para la reconstrucción de los edificios históricos.
6) Alternativas y propuestas para la reconstrucción de los edificios históricos.
7) La técnica utilizada basada en la propuesta de reconstrucción del edificio histórico.
8) Identificar las prioridades en el proceso de reconstrucción de los edificios históricos post-conflicto en Siria.

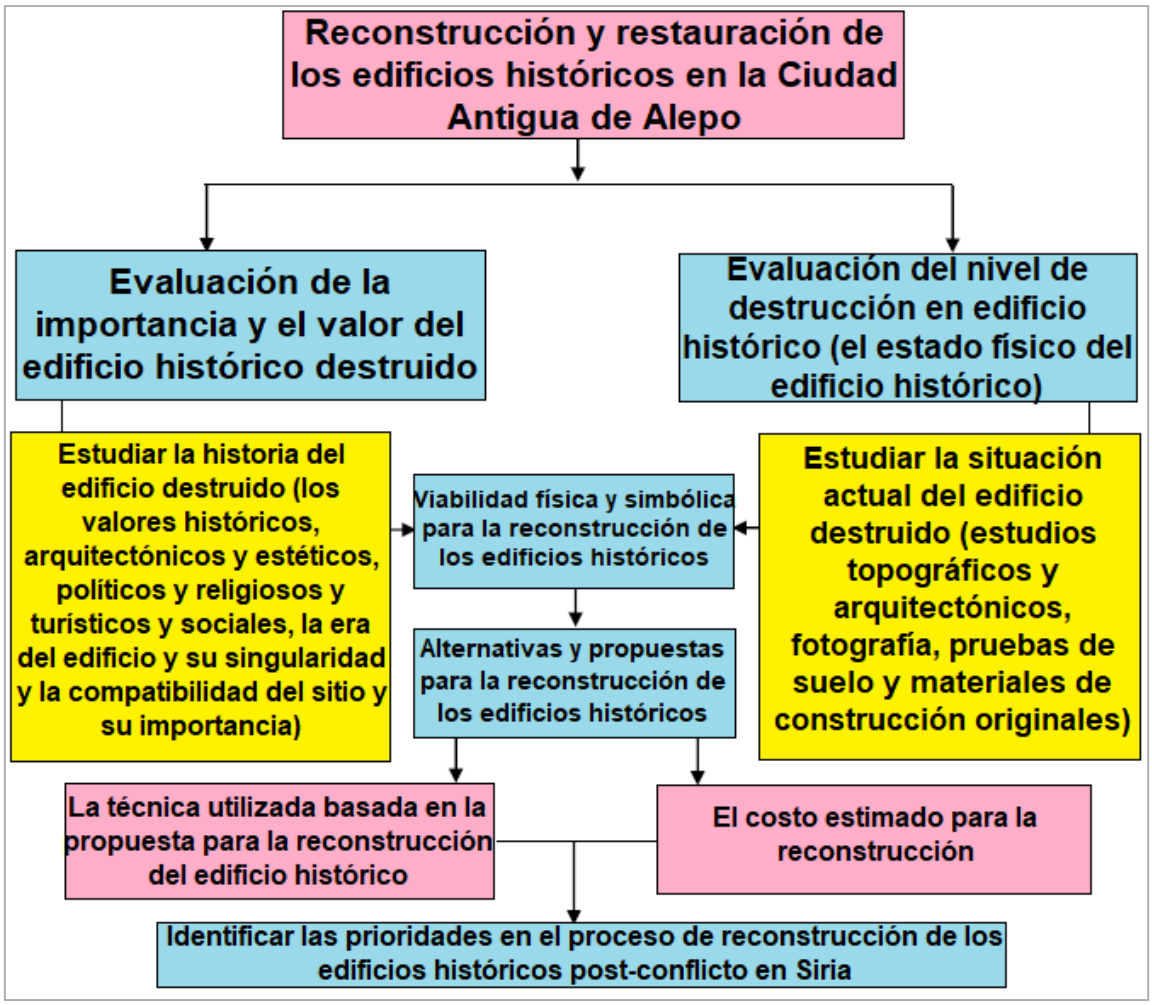


Figura 12.1. Propuestas para la reconstrucción y la restauración de los edificios históricos en la Ciudad Antigua de Alepo
Fuente: Elaboración propia.

12.2.4 Propuestas para la actualización y la reconstrucción de los barrios informales en Alepo.

- Establecer una administración para tratar con el tema de la vivienda informal y vivienda social segura y adecuada para las poblaciones vulnerables y personas de bajos y medios ingreso (similar a la experiencia turco TOKI).

- Considerar que las familias que viven en los asentamientos informales son una parte importante de cualquier solución, y no parte del problema, y enfatizando que el objetivo principal de abordar los barrios irregulares es mejorar la calidad de vida de estas familias.

- La necesidad de reformar los marcos administrativos y legislativos para garantizar la aplicación adecuada de los programas propuestos para actualizar y reconstruir las áreas informales.

- Preparar una guía para la planificación de las áreas informales, que incluye estándares de planificación para el desarrollo urbano relacionado con la vivienda informal y será la herramienta referencial para los consejos locales.

- La necesidad de la existencia de marcos de marketing cuya tarea es completar los estudios de viabilidad económica necesarios de estas áreas y presentarlas en mercados de inversión.

- Crear bases de datos especializados que ayuden en la preparación de futuros planes organizacionales y se actualicen continuamente.

- Involucrar a una serie de expertos sociales y económicos en la preparación del plan organizacional para garantizar el logro de las consideraciones sociales y económicas.

- Proporcionar formas de financiamiento y préstamos accesibles para las personas de bajos ingresos para el autoconstrucción de viviendas, asegurando la propiedad de la vivienda hasta finalizar el pago de todas las cuotas.

- Encontrar soluciones rápidas para los propietarios de casas demolidas y proporcionar viviendas temporales, además de pagar la compensación necesaria.

- Crear un entorno legal y legislativo propicio para la construcción del sector de vivienda para mejorar la situación de la vivienda siria lejos de las leyes actuales.

- Garantizar que los proyectos de los actores internacionales en los barrios informales incluyan una diligencia debida exhaustiva con respecto al marco legal de los derechos de la población desplazada y su capacidad para proteger los derechos de VTP.

Bibliografía

Ababsa, M., Dupret, E., Denis, B. (2012). Popular Housing and Urban Land Tenure in the Middle East, Case Studies from Egypt, Syria, Jordan, Lebanon, and Turkey, Le Caire, The American University in Cairo Press.

Acioly, C. (2002). The Rationale of Informal Settlements Regularisation Projects: from settlement upgrading to integration approaches. Introductory Notes. Institute for *Housing and Urban Development Studies - IHS.*

Agencia de Inversiones Siria (2012). Las ciudades industriales actualizadas en Siria. Damasco, Siria, http://syriainvestmentmap.org/index.php?page=show&ex=2&dir=docs&lang=1&ser=1&cat=107&ref=home. (Ha consultado el 21de enero de 2012).

Akbulut, M., R., Başlik, S. (2011). Transformation of perception of the Gecekondu phenomenon. METU Journal of the Faculty of Architecture Vol. 28, No. 2, P.1-44.

Aksalser (2019a). El Primer Ministro informa el tamaño de los daños. Aksalser, (en árabe), 9 septiembre 2019, (en árabe), https://www.aksalser.com/news/2019/09/09/رئيس-وزراء-بشار-الأسد-يكشف-حجم-الأضرا/, (ha consultado el 9 de septiembre 2019).

Aksalser (2019b). En Siria… la pobreza extrema y la falta de seguridad alimentaria llegan al 84% de los sirios. Aksalser, 24 de febrero 2019, (en árabe), (ha consultado el 24 de febrero 2019).

Aksalser (2019c). Miles de desplazados desde el comienzo de la operación militar turca en Siria. Aksalser, 17 de octubre 2019, (en árabe), (ha consultado el 19 de octubre 2019).

Aksalser (2020a). Miles de viviendas temporales nuevas para los desplazados en Idlib.

Aksalser, 6 de julio 2020, (en árabe). (Ha consultado el 6 de julio de 2020).

Aksalser (2020b). Con ayuda de organizaciones turcas… terminar la construcción de cientos de viviendas temporales para los desplazados en Idlib Rural. Aksalser, 24 de junio 2020, (en árabe). (Ha consultado el 24 de junio de 2020).

Al Barrot, M y otros (2007). El Informe Nacional Principal Primero para el Proyecto Siria 2025. (UNDP) y La Comisión de Planificación Estatal, (en árabe), Damasco, Siria.

Al Dbiyat, M. (2013). "Apuesats de formacón de zonas partimoniales en Siria", (en árabe). Actes du colloque ilasouria.01. Actes du colloque ilasouria.01. Association *IlaSouria*, Institut du monde arabe, Paris, 8-10 octobre 2013, P. 31-36.

Al Rabdawi, K (2012). El problema de la vivienda informal en las grandes ciudades árabes, (en árabe), revista Universidad de Damasco, Vol. 28, No.1, Siria.

Al Sagal, S., Martini, O., W. (2007). Las teorías de planificación urbana. Universidad de Alepo, Alepo, Siria.

Al-Dayiri, A. M. (2007). Las áreas de asentamiento informal en Siria y la conexión entre las características de las familias y los habitantes. Damasco, Siria.

Al-Dbiyat, M. (1995). La population syrienne: un tournant démographique? In: Méditerranée, Tome 81, 1-2-1995, Dynamiques actuelles de la population dans les pays méditerranéens. Revistas científicas de Presee,

Aleppo al-Shahba News Network (2018). "Ayuntamiento de Alepo y prioridades de intervención de emergencia en los barrios librados". (En árabe), 18 Enero 2018, http://bit.ly/2Ps5dl4.

Alfonsín, B (2009). Regularización de la tenencia de la tierra1 en América Latina: cuestiones - clave para la agenda de la región. En: Boletín - Derecho a la Vivienda y a la Ciudad en América Latina: Especial sobre Regularización de la tenencia de la tierra. COHRE (Centro por el Derecho a la Vivienda y Contra los Desalojos), Año 2 Nro. 3, Jul. P 9-11.

Al-Ghadri, M. (2018a). "Plan Maestro de Alepo después de cinco mil millones. ¿El gobierno se mueve al nivel del evento?". (En árabe), *al-Shahba online*, 29 Noviembre 2018, http://bit.ly/2TR5yA6.

Al-Ghadri, M. (2018b). "El nuevo Plan Maestro Pone a Alepo en el Primer Plano de las Nuevas Ciudades". (En árabe), al-Shahba online, 8 mayo 2018, http://bit.ly/36rvR31

Al-Ghadri, M. (2019a). "Nuevas Características… la escena del servicio en Alepo, desde la etapa de tropiezo hasta la fase de recuperación". (En árabe), al-Shahba online, 14 octubre 2019, http://bit.ly/2vuO1V6.

Al-Ghadri, M. (2019b). "Tropezón de proyectos de desarrollo de bienes raíces para áreas de asentamientos informales". (En árabe), *al-Shahba online* 11 Septiembre 2019, http://bit.ly/2ITV1O4.

Al-Harithy, A (2010). Lessons in post-war reconstruction. Case studies from Lebanon in the aftermath of the 2006 war, London, Routledge. P. 218.

Al-Iqtisadi (2018). "Un proyecto de ley otorgando poderes más amplios a los desarrollos de bienes raíces en Siria". (En árabe), 10 Febrero 2019, 15 Julio 2018, http://bit.ly/3cnQm4R.

Al-Jamahir (2010). "Orden para Demoler 22 casas en Al-Haidariyya". (En árabe), 14 junio 2010, http://bit.ly/2ThtrAE.

Aljazeera (2019). "Armenia sends non-combat team to Syria at Russia's request". *Aljazeera*, February 9, 2019, https://www.aljazeera.com/news/2019/02/armenia-sends-combat-team-syria-russia-request-190209144531602.html.

Aljazeera (2019). Syria: Who controls what? 9 October 2019.

Al-Mashhahad online (2019). "Revisión de la ley del desarrollo de bienes raíces pronto bajo discusión ante el parlamento". (En árabe), 10 Febrero 2019, http://bit.ly/2vvSKWr.
Almohamad, H., Knaack, A.L., Habib, B.M. (2018). Assessing Spatial Equity and Accessibility of Public Green Spaces in Aleppo City, Syria. Forests, 9, 706.

Al-Sharif, F. (2013). El coste de la reconstrucción de 1,5 millones de viviendas destruidas parcialmente o totalmente, son de 98 mil millones de dólares. El Periódico *Al-Watan*, Siria, No. 1815, 8 diciembre 2013. Ha consultado el 9 de diciembre de 2013,http://www.alwatan.sy/view.aspx?id=9149

Al-Taher, M., M. (2011). Estrategias de Reconstrucción Post-Guerras y Desastres en Palestina, Tesis para obtener el Máster de Arquitectura, Facultad de Estudios Superiores, Universidad Nacional de Najah en Nablus, Palestina.

Al-Tawel, H. (2004). Rehabilitation for Traditional Centers of Arab Cities: Lebanese Experiment – Case Study. University of Beirut, Lebanon.

Ammar, H. (2017). "Rebuilding Aleppo Will Take Billions of Dollars," *The Arab Weekly*, 19 February 2017, https://thearabweekly.com/rebuilding-aleppo-will-take-billions-dollars, (ha consultado 22 de octubre de 2019).

Anadolu Agency (2020). La Fundación Turca de Emergencia comienza a construir casas para los desplazados de Idlib. Anadolu Agency (AA), 22 enero 2020. (Ha consultado el 24 de enero de 2020).

Anderlini, S. N., El-Bushara, J. (2004). "Post-Conflict Reconstruction," In: Inclusive Security, Sustainable Peace: A Toolkit for Advocacy and Action. Washington and London,http://siteresources.worldbank.org/INTMNAREGTOPGENDER/Resources/Post_conflict.pdf .

Anderlini, S., N., El-Bushra, J. (2004). Conflict Prevention, Resolution and Reconstruction: Post Conflict Reconstruction. In: *Inclusive Security, Sustainable Peace: A Toolkit for Advocacy and Action.* International Alert (IA), Women Waging Peace (Waging), P. 51-68, ISBN: 1-898702-59-4.

Archicivilians (2015). Syria Military Situation Map. 25 November 2015. Archicivilians, https://twitter.com/archicivilians/status/669576668785328128, (ha consultado el 11 de septiembre 2016).

Arredondo, N., G., et al. (2014). "Participation in Urban Renewal Project of Tarlabaşi". In Dimensions of Urban Re-development: The Case of Beyoğlu, Istanbul. Editors: Gülden Erkut, M. Reza Shirazi, 2014, Technische Universität Berlin, ISBN 978-3-9812769-4-7. P. 145-170.

AUSA (Association of the U.S. army), CSIS (Centre for Strategic and International Studies) (2002). Post-conflict Reconstruction: Task Framework. AUSA/CSIS, Washington, http://www.csis.org/isp/pcr/framework.pdf .

Ayad, H. M. (2011). Community area based development in the Northern Region of Syria: Case study of urban Aleppo. Alexandria Engineering Journal, 50(4), 407-419.
Ayad, N., M., Sadd Eddin, SH., S., Alqayek, F., S. (2016). Metodología Propuesta para la Reconstrucción de la provincia de Gaza. *Revista de Arquitectura y Planificación*, Vol. 28(2), p. 213-254, Al-Reyad.

Ayuntamiento de Alepo (2006a). Mapa del Área Informal al-Haidariyya. 18 de junio 2006. Ayuntamiento de Alepo, Alepo, Siria.

Ayuntamiento de Alepo (2006b). Mapa del Área Informal Tal Al Zarrazer. 12 de junio 2006. Ayuntamiento de Alepo, Alepo, Siria.

Ayuntamiento de Alepo (2010). Plan director de la ciudad de Alepo 2010. Ayuntamiento de Alepo, Alepo, Siria.

Babbie, E. R. (2001). The practice of social research (9th ed.). Thomson Learning, Wadsworth.

Balanche, F. (2018). Round One of Idlib Campaign May Target Turkish-Backed Rebels. Washington Institute, September 11, 2018, (ha consultado 23 de octubre de 2019). https://www.washingtoninstitute.org/policy-analysis/view/round-one-of-idlib-campaign-may-target-turkish-backed-rebels

Balanche, F. (2020). Idlib May Become the Next Gaza Strip. Washington Institute, March 26, 2020, (ha consultado 23 de abril de 2020).

Barakat, S. (2003). Housing reconstruction after conflict and disaster. Overseas Development Institute ODI, London, United Kingdom, p. 1-43.

Barakat, S. (2013). Reconstruction of Nahr el-Bared Refugee Camp, Tripoli, Lebanon. UNRWA, Beirut, Lebanon.

Barry, M; Rüther, H. (2005). Data Collection Techniques for Informal Settlement Upgrades in Cape Town, South Africa. URISA Journal, Vol. 17, No. 1, (ha consultado el 5 de Julio de 2012), http://downloads2.esri.com/campus/uploads/library/pdfs/119149.pdf
Barthel, P.-A., (ed) (2010). Arab Mega-Projects, *Built Environment*, Vol. 36, No.2.

Barthel, P.-A., Jaglin S. (2013). Quartiers informels d'un monde arabe en transition: réflexions et perspectives pour l'action urbaine. Paris: AFD, 2013, (07), (Conférences et Séminaires - AFD; 07).

Beaugrand, C., Le Renard, A., Stadnicki, R. (2013). Beyond the Skyline: Cities in Transformation in the Arabian Peninsula, Arabian Humanities (on line), 2, http://cy.revues.org/2648.

Bennafla, K. (ed) (2013). Villes arabes: conflits et protestations, Confluences Méditerranée, 85.

Billig, N. (2011). Turkish informal housing settlements as a typology for modern generative processes in urban design: a case study of Karanfilköy and Fatih Sultan Mehmet neighborhoods in Istanbul, Turkey. PhD Thesis, Clemson University.

Bouleau, C. (2014). Situations du patrimoine culturel post-conflit: Kaboul (Afghanistan), Nicosie (Chypre), Tombouctou (Mali). Actes du colloque ilasouria.02. Actes du colloque ilasouria.02. Association *IlaSouria,* Institut du monde arabe, Paris, 3-4 abril 2014, P. 25-31.

Burkay, H., Ö. (2006). *Social policy of urban transformation: social housing policies in Turkey from the 1980s to present.* MA thesis, Bosphorus University.

Business2 Business Syria (b2b-sy) (2013). 700 mil millones de libras sirias, el costo de reconstruirlas: Ordenar las gobernaciones sirias de acuerdo con el número de hogares destruidos, 27/10/2013 https://b2b-sy.com/news/15458/ (ha consultado el 06 de octubre de 2020).

Cahantimur, A., I. (2012). The Impact of Different Urban Housing Patterns on the Sustainable Urban Development of a Historic City, Bursa/Turkey, Urban Development, Dr. Serafeim Polyzos (Ed.), (pp. 182-200). In Tech. ISBN 978-953-51-0442-1, (ha consultado el 18 de Agosto de 2013), http://www.intechopen.com/books/urban-development/the-impact-of-different-urban-housing-patterns-on-the-sustainable-urban-development-of-a-historic-ci.

Çakir, S. (2011). (Türkiye'de Göç, Kentleşme/Gecekondu Sorunu ve Üretilen Politikalar) Políticas realizadas sobre el problema de la migración, la urbanización/ Gecekondu en Turquía. En: la revista de ciencias sociales, N. 23, mayo 2011, (ha consultado el 24 de junio de 2013), http://sablon.sdu.edu.tr/dergi/sosbilder/dosyalar/23/23_14.pdf

Calame, J., Pasic, A. (2009). Post-conflict reconstruction in Mostar: Cart before the Horse. *Conflict in Cities and the Contested State, Divided Cities/Contested States Working Paper No. 7,* http://www.conflictincities.org/PDFs/WorkingPaper7_26.3.09.pdf Case, International Planning Studies, Vol. 11, No. 3-4, P. 167-186.

Charlesworth, E. (2006). *Architects without Frontiers: War, Reconstruction and Design Responsibility*. Architectural Press, Elsevier, Oxford and Burlington.

Christensen, E., V. (2013). The Urban Dimension of the Crisis in Syria. Beirut: UN-Habitat, 30 May 2013. Ha consultado el 15 de junio de 2014, en http://www.unhabitat.org/categories.asp?catid=822

Cindric, B., Serdarevic, M., Duriau, J. (2001). Después de la guerra, reconstrucción como una oportunidad: La experiencia en Sarajevo Europan. Les annales de la recherche urbaine No 91, Artículo en el número 91 12 2001,http://www.annalesdelarechercheurbaine.fr/IMG/pdf/Cindric-Serdarevic-Duriau_ARU_91.pdf

Clerc V., (2011). «Développement urbain durable et quartiers informels à Damas: évolution des paradigmes et contradictions des réformes » in Barthel P.-A. et Zaki L., *Expérimenter la ville durable des villes au Sud de la Méditerranée,* Paris, L'Aube, P.175-198.

Clerc, V. (2002). Les principes d'action de l'urbanisme, Le projet Elyssar face aux quartiers irreguliers de Beyrouth. Geography. Universit_e Paris VIII Vincennes-Saint Denis; Institut francais d'urbanisme, French. https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00364982

Clerc, V. (2006). Beyrouth: l'influence du foncier et des plans d'urbanisme sur la formation des quartiers irréguliers de la banlieue sud. Mappemonde, n°84, 4-2006, p.15 http://mappemonde.mgm.fr/num12/articles/art06406.html

Clerc, V. (2011). "Développement urbain durable et quartiers informels à Damas: évolution des paradigmes et contradictions des réformes" in Barthel P.-A. et Zaki L., *Expérimenter la ville durable des villes au Sud de la Méditerranée,* Paris, L'Aube, p.175-198.

Clerc, V. (2012). «L'habitat des pauvres à Damas: de la crise du logement vide à la recrudescence des quartiers informels». Les Carnets de l'Ifpo, *La recherche en train de se faire à l'Institut français du Proche-Orient* (Hypothèses.org). [En ligne] http://ifpo.hypotheses.org/4472.

Clerc, V. (2013a). Les quartiers informels à l'épreuve de la crise en Syrie: une inflexion inachevée des politiques d'habitat et d'urbanisme?. In: Barthel P.A. (coord.), Jaglin S. (coord.) Quartiers informels d'un monde arabe en transition: réflexions et perspectives pour l'action urbaine. Paris: AFD, 2013, (07), p. 53-70. (Conférences et Séminaires - AFD; 07).

Clerc, V. (2013b). Les politiques de traitement des quartiers informels en Syrie, quelles perspectives pour une reconstruction?. Institut de Recherche pour le Développement, Actes du colloque ilasouria, 01. http://www.ilasouria.org/.

Clerc, V. (2014). "Informal settlements in the Syrian conflict: urban planning as a weapon". *Built Environment*, Alexandrine Press, Vol.40 n°1 "Arab cities after 'the Spring'", p.34-51, http://bit.ly/2TjRM91

Clifford, N., Valentine, G. (2003). Key Methods in Geography. SAGE, London. En Universidad de Zaragoza, Zaragoza.

Cluzan, S (2013). Le patrimoine dans la reconstruction de la Syrie: entre identité et nécessité de développement. Actes du colloque ilasouria.01. Association *IlaSouria*, Institut du monde arabe, Paris, 8-10 octobre 2013, P. 53-60.

Cockburn, J., C. (2009). Paradojas y contradicciones. En: Boletín - Derecho a la Vivienda y a la Ciudad en América Latina: Especial sobre Regularización de la tenencia de la tierra. COHRE (Centro por el Derecho a la Vivienda y Contra los Desalojos), Año 2 Nro. 3, Jul. P 4-5.

Colakoglu, B. (2004). Informal Housing: The Turkish Context. Ministerial Conferance on Sout Eastern Europe, Vienna.

Comisión de Planificación Regional (2013). El Mapa Nacional de Vivienda Informal: Identificar el Problema es un Paso Hacia la Solución. Comisión de Planificación Regional, Damasco, Siria, (en árabe).

Costa, A., MacMillan, M. (2018). "From Rebel to Regime: Barriers of Return to Aleppo for Internally Displaced People," *The Aleppo Project*, CEU Shattuck Center, School for Public Policy, July 2018, http://bit.ly/2SN4gEG.

Cuberos, J. C. (2009) ciudad de la posguerra. Revista Bitácora Urbano Territorial, Vol. 14, No. 1, enero-junio, 2009, pp. 161-166 Universidad Nacional de Colombia. Colombia, http://redalyc.uaemex.mx/pdf/748/74811914010.pdf

Daher, J. (2019a). The Paradox of Syria's Reconstruction. Carnegie Endowment for International Peace, p. 1-6.

Daher, J. (2019b). Reconstruction Syria: How the Al-Assad Regime is Capitalizing on Destruction. En Reconstructing Syria: Risks and side effects, Daher, J., Yazigi, J., Said, S. and Shaar, A., (2019). Adopt a Revolution, Leipzig.

Daher, J., Yazigi, J., Said, S. and Shaar, A. (2019). Reconstructing Syria: Risks and side effects (2019). Adopt a Revolution, Leipzig.

Deboulet, A. (2013). Pour un urbanisme de réparation dans les quartiers populaires: réflexions à partir du cas égyptien dans le contexte d'une transition. In: Barthel P.A. (coord.), Jaglin S. (coord.) Quartiers informels d'un monde arabe en transition: réflexions et perspectives pour l'action urbaine. Paris: AFD, 2013, (07), P. 71-87. (Conférences et Séminaires - AFD; 07).

Dener, A. (2010). "Over 50 Years of Socio-Spatial Transformation: The Gecekondu Settlements of Turkey 1969-2009". In Incremental Housing: Solutions to Meet the Global Urban Housing Challenge. Nicole Beattie, Campbell Mayer, Aylin Brigitte Yildirim, UN World Urban Forum, Brazil, March, 2010.

Denis, E. (2011). La financiarisation du foncier observée à partir des métropoles égyptiennes et indiennes. Revue Tiers Monde, Vol. 206, No. 2, P. 139-158.

Devrim, I., A., (2016). Housing Policies in Turkey: Evolution of TOKI (Governmental Mass Housing Administration) as an Urban Design Tool. *Journal of Civil Engineering and Architecture*, Vol. 10, P. 316-326.

Dirección General de Salud en la ciudad de Alepo (2008). Documentación varía Alepo.
Dubovyk, O. (2010). Spatıo-temporal analysıs of ınformal settlements development: A case study ın Istanbul, Turkey. Master Thesis, Univesity of Twente.

Earnest, J. (2011). Post-conflict reconstruction: the complexity and challenges of planning and implementing infrastructure projects in Kosovo. Ph.D. Curtin University, School of Management, http://espace.library.curtin.edu.au/R?func=dbin-jump-full&local_base=gen01 era02&object_id=186671

Egercıoğlu, Y. (2008). *The Effects of Improvement Plans on Urban Transformation Process in Illegal Built Up/Squatter Areas in Turkey*: İzmir and Ankara Cases. PhD Thesis, Izmir.

El Banco Mundial (2016). El costo en cifras de la guerra y la paz en Oriente Medio. Febrero 04, 2016, (ha consultado el 20 de abril 2017), https://www.bancomundial.org/es/news/feature/2016/02/03/by-the-numbers-the-cost-of-war-and-peace-in-mena

Elliott, I, A. (2010). Fact finding report on poverty and housing in turkey. Habitat for Humanity International, European and Central Asia Office, Bratislava.

Endicott, C., Polhemus, M. & Gonzalez, M. (2009). Unconventional Urbanization. Focus, vol. VI.

Ergun, C. (2009). (Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamaları ve gülsuyu mahallesi örneği) Proyectos de Transformación Urbana en Turquía y ejemplo el barrio de Gülsuyu. Congreso Nacional de Sociología VI, octubre de 2009, Universidad de Adnan Menderes, Aydin, http://www.sosyolojidernegi.org.tr/kutuphane/icerik/ergun_cem.pdf
Erman, T (1997). Squatter (gecekondu) Housing versus Apartment Housing: Turkish Rural-to-Urban Migrant Residents' Perspectives. HABITAT INTL. Vol. 28, No. I, P. 91-106, 1997, Elsevier Science Ltd.

Erman, T (2001). The Politics of Squatter (Gecekondu) Studies in Turkey: The Changing Representations of Rural Migrants in the Academic Discourse. Urban Studies, Vol. 38, No. 7, P. 983–1002.

ESCWA (2012). Visión Nacional Futura para la Reconstrucción en Siria. United Nations Economic and Social Commission for Western Asia (Comisión Económica y Social de las Naciones Unidas para Asia Occidental) (ESCWA), (en árabe), Beirut.

ESCWA (2014). Conflict in the Syrian Arab Republic, Macroeconomic Implications and Obstacles to Achieving the Millennium Development Goals. United Nations Economic and Social Commission for Western Asia (ESCWA), Beirut.

ESCWA (2016b). Syria at five years on war. United Nations Economic and Social Commission for Western Asia (ESCWA), (in English), Beirut, Lebanon.

ESCWA (2017a). The Strategic Policy Alternatives Framework (SPAF): Syria Post-Conflict. United Nations Economic and Social Commission for Western Asia (ESCWA), (in English), Beirut.

ESCWA (2017b). The Strategic Policy Alternatives Framework (SPAF): Syria Post-Conflict. United Nations Economic and Social Commission for Western Asia (ESCWA), (in Arabic), Beirut.

ESCWA (2018). The Way Back Home. United Nations Economic and Social Commission for Western Asia (ESCWA), Beirut.

ESCWA (2018). The Way Back Home: *Background Policy Gap Analysis Paper on Return.* United Nations Economic and Social Commission for Western Asia (ESCWA), (in English), Beirut.

ESCWA (2019). Reconsideración del Papel de las Asociaciones Cooperativas en la Promoción del Desarrollo Agrícola y Rural Integrado en Siria en el Período Post-conflicto. United Nations Economic and Social Commission for Western Asia (Comisión Económica y Social de las Naciones Unidas para Asia Occidental) (ESCWA), (en Árabe), Beirut. 18-20 junio 2019.

European Commission (2018). Technical Assistance to the EU Facility for Refugees in Turkey. Humanitarian Aid, Crisis Management and Post-Crisis Assistance, Final Report.

European Union (2017). Urban Housing and the Question of Property Rights in Syria. This study has been originally produced as a chapter of the State of Syrian Cities 2016–2017 report, (unpublished).

Fakhane, H. (2019). "El conflicto, el Urbanismo y los Errores de las Naciones Unidos". Aljumhuriya.net., (en árabe). (Ha consultado 20 de diciembre de 2019).

Fawaz, M. (2013). Informal Urban Developments/ The Lebanese Experience/ Brief Overview. City Debates 2013.

Fawaz, M. Peillen, I. (2003). *Understanding Slums: Case Studies for the Global Report on Human Settlements 2003—The Case of Beirut.* Beirut: UN-Habitat.

Fernandes, E. (2008). Informal settlements in Syria: a general framework for understanding and confronting the phenomenon. European Union, Municipal Administration Modernization (MAM) Project in Syria.

Fernandes, E. (2011). Regularización de Asentamientos Informales en América Latina. Policy Focus Report, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, USA, http://issuu.com/colectivodelip/docs/1962_1283_regularizacion_pfr_span_final#download.

Ferrier, M. (2020). Rebuilding the City of Aleppo: Do the Syrian Authorities Have a Plan?. European University Institute, Robert Schuman Centre for Advanced Studies. 19 March 2020 http://hdl.handle.net/1814/66668

Gebara, K. (2007). *Reconstruction Survey: The Political Economy of Corruption in Post-*

Gomez, B., Paul Jones, J., P. (2010). Research Methods in Geography: A Critical Introduction. New York: Wiley-Blackwell.

Grandin, T. (2013). Alep: espoirs et désillusions. Thierry GRANDIN. Actes du colloque ilasouria.01. Actes du colloque ilasouria.01. Association *IlaSouria,* Institut du monde arabe, Paris, 8-10 octobre 2013, P. 37-49.

GTZ y UDP (2010). Aleppo Diverse/ Open City, An Urban Vision for the Year 2025. Syrian-German Technical Cooperation GTZ, Sustainable Urban Development Programme UDP, Aleppo Urban Development Project.

Hajjar, A. (2018). «Alep-Est» et «Alep-Ouest», territoires marqués par des divisions socio-économiques, puis espaces de guerre. Les Cahiers d'EMAM [En ligne], 30/ 2018, mis en ligne le 01 juin 2018. URL: http://journals.openedition.org/emam/1544, (ha consultado el 19 de marzo 2019).

Hamidi, S. (2018a). "El Ministro de Vivienda para 'al-Watan': No está sobre la mesa la modificación de la Ley de expropiación". (En árabe), al-Watan, 13 Mayo 2018, http://bit.ly/2vqxl0X.

Hamidi, S. (2018b). "Homsi a Al-Watan: Un proyecto de desarrollo de bienes raíces para vivienda informal en Alepo se lanzará Pronto". (En árabe), *al-Watan*, 20 de agosto 2018, http://bit.ly/2xISofV

Hamoud, A. (2008). La realidad y Perspectivas para el crecimiento de la población y su efecto a la expansión urbana en la ciudad de Alepo, entre el período de (1975 - 2005). Trabajo fin de Máster, universidad de Damasco, Damasco, Siria.

Hanna, E., Harastani, N. (2019). *Chapter 2*: *Syrian ownership rights documentation and the challenge of 'reconstruction'*. En *Reclaiming Home*: *The struggle for socially just housing, land and property rights in Syria, Iraq and Libya*, Edited by Hannes Baumann. Friedrich-Ebert-Stiftung's Regional Project, 2019, p. 31-48.

Hanna, E., Harastani, N. (2019). Is Marota City the Type of Reconstruction Syrians Need?. *The Aleppo Project*, CEU Shattuck Center, School for Public Policy, May 2019. P. 1-9.

Hasic, T. (2004). *Reconstruction Planning in Post-Conflict Zones: Bosnia and Herzegovina and the International Community*. Stockholm, Sweden: Royal Institute of Technology.

Higueras, A. (2003). Teoría y Método de la Geografía; Introducción al Análisis Geográfico Regional. Prensas Universitarias de Zaragoza, Zaragoza, España.

Huybrechts, (2013). Planification urbaine et territoriale pour reconstruire Damas. Actes du colloque ilasouria.01, Association *IlaSouria*, Institut du monde arabe, Paris, 8-10 octobre 2013, P. 37-77.

IDMC, NRC (2015). Global Overview 2015: People internally displaced by conflict and violence. The Internal Displacement Monitoring Centre (IDMC), The Norwegian Refugee Council (NRC), May 2015, Ginebra, Suiza.

IDMC, NRC, Brookings-LSE (2011). Los desplazados internos en situación de desplazamiento prolongado: ¿Es la integración local una solución?. Informe del Segundo Seminario de Expertos sobre Desplazamiento Interno Prolongado, 19-20 de enero de 2011, IDMC, NRC, Brookings-LSE, Ginebra, Suiza.

INA (2014). Un Enfoque Propuesto para Enfrentar Algunos de los Desafíos del Período Posterior a la Crisis en Siria. Instituto Nacional de Administración, (in Arabic), Siria.

Jahn, I., R., Shannan, A. (2019). *CHAPTER: 'If we leave we will never live in this house again' Perspectives from Eastern Aleppo on housing, land and property governance and rights violations during the Syrian war. En Reclaiming Home: The struggle for socially just housing, land and property rights in Syria, Iraq and Libya,* Edited by Hannes Baumann. Friedrich-Ebert-Stiftung's Regional Project, 2019, p. 85-102.

Johnson, C (2002). What's the big deal about temporary housing? Planning considerations for temporary accomodation after disasters: Example of the 1999 Turkish earthquakes. University of Montreal.

Kahaf, A. (2018). Oportunidades de contener y controlar a Idlib en los procesos de la crisis siria, (en árabe). Al Jazeera Centre for Studies. 24 de mayo 2018.

Karaman, O. (2014). Resisting urban renewal in Istanbul. Urban Geography, Vol. 35, No.2, P. 290-310, http://dx.doi.org/10.1080/02723638.2013.865444

Kassouha, Z., A. (2014). Les problématiques du tourisme post-conflit. Expériences du Monde. Actes du colloque ilasouria.02. Actes du colloque ilasouria.02. Association *IlaSouria*, Institut du monde arabe, Paris, 3-4 abril 2014, P. 19-24.

Khaddour, K (2017). "Consumed by War. The End of Aleppo and Northern Syria's Political Order. *Friedrich Ebert Stiftung*, October 2017, http://bit.ly/2uBzE0M. ISBN 978-3-95861-975-3.

Khalif, M., A. (2015). Evolution of informal settlements upgrading strategies in Egypt: From negligence to participatory development. Ain Shams Engineering Journal, Vol. 6, P. 1151-1159.

Khalifa, M. (2015). Evolution of informal settlements upgrading strategies in Egypt: From negligence to participatory development. Ain Shams Engineering Journal, Volume 6, Issue 4, December 2015, Pages 1151-1159, http://dx.doi.org/10.1016/j.asej.2015.04.008.

Kipper, R., Fischer, M. (2009). Cairo's Informal Areas Between Urban Challenges and Hidden Potentials Facts. Voices. Visions. The Egyptian-German Participatory Development Programme in Urban Areas (PDP), Cairo, June 2009.

Knudsen, A., K. (2018). The Contested Rebuilding of the Nahr al-Bared Refugee Camp, Lebanon, 2007–2017. Refuge: Canada's Journal on Refugees, Vol. 34, No. 2.

Korkmaz, Ö (2013). Urban reneval process in Turkey: General overview, economic and social analysis. Master of Science thesis. Royal Institute of Technology, Stockholm.

Köroğlu, B., Ercoşkun, Ö., Y. (2006). Urban Transformation: a Case Study on 7 Çukurambar, Ankara. *G.U. Journal of Science,* Vol. 19, No. 3, P. 173-183.

Kourdi, F. (2017). Reconstrucción de la Ciudad Antigua de Alepo entre los esfuerzos locales e internacionales. Arquitectura y Planificación Urbana: Reconstrucción Sostenible, ilasouria/ Tahdir2 2017, (en árabe).

Kousa, K., Z. (2015). Reconstrucción de los edificios históricos en la Ciudad Antigua de Alepo: Los edificios públicos como caso de estudio. (En árabe), Trabajo fin de Máster en Arquitectura: Rehabitación de las ciudades islámicas e históricas, Universidad de Alepo, Alepo, Siria.

Kwek, Th., Solstad, A., M. (2019). *A Loss for Words: Visual Representations of Migrants and Refugees in the Leave and Trump Campaigns*. P. 107- 122. In Oxford Monitor of Forced Migration. Vol. 8, No. 1, August 2019.

La Comisión General de Desarrollo e Inversión de Bienes Raíces (CGDIR (GCDRI)), (2018). "El Informe Anual". (CGDIR (GCDRI)), Damasco, Siria, (en árabe). http://gcdri.gov.sy/Ar

La Comisión General de Desarrollo e Inversión de Bienes Raíces (CGDIR (GCDRI)) b: Desarrollo de Bienes Raíces: Alepo, Tal Al Zarrazer. Damasco, Siria, (En árabe), http://gcdri.gov.sy/Ar.

La Comisión General de Desarrollo e Inversión de Bienes Raíces (CGDIR (GCDRI)) a: Desarrollo de Bienes Raíces: Alepo, al-Haidariyya. Damasco, Siria (En árabe), http://gcdri.gov.sy/Ar.

Lababedi, Z. (2008). The Urban Development of Damascus: A study of its past, present and future. University College London, UCL MSc European Property Development and Planning Dissertation, London.

Labeyrie, I (2013). Quelles pratiques pour la reconstruction? La lenteur et l'urgence. Actes du colloque ilasouria.01, Association *IlaSouria,* Institut du monde arabe, Paris, 8-10 octobre 2013, P. 83-94.

Larkin, C. (2009). *Reconstructing and deconstructing Beirut: Space, memory and Lebanese youth.* (Working paper), University of Exeter, Exeter.

Leclair-Paquet, B., Boano, C., Wade, A. (2010). The recovery of beirut in the aftermath of the lebanese civil war; the value of urban design. Participatory Design and Appropriate, Technology for Post-Disaster Reconstruction, p 81-95.

Lipietz, B., Lopes de Souza, M. (2012). Where do we stand? New hopes, frustration and open wound in Arab cities. *City,* Vol. 16, No. 3, P. 355-359.

Lizarralde, G. (2014). Sustainable reconstruction of human settlements: A social-justice approach, Gonzalo Lizarralde. Actes du colloque ilasouria.02. Association *IlaSouria*, Institut du monde arabe, Paris, 3-4 abril 2014, P. 13-17.

Madbouly, M. (2009). Revisiting Urban Planning in the Middle East North Africa Region. Global Report on Human Settlements: Regional Report MENA Region, http://www.unhabitat.org/grhs/2009.

Madi, N. (2016). Current Research by Approaches: A Methodological Approach to the Post War GIS Based Framework for Site Selection for Recon struction. In *"Scenarios for Post- War Reconstruction in Aleppo"*, Workshop Documentation. IUSD Office and IUSD Lab, University of Stuttgart, December 2016, ISBN 978-3-00-055729-3.

Mahmud, S., Duyar-Kienast, U. (2001). Spontaneous Settlements in Turkey and Bangladesh: Preconditions of Emergence and Environmental Quality of Gecekondu Settlements and Bustees. *Cities*, Vol. 18, No. 4, P. 271-280.

Malusardi, F., Occhipinti, G. (2003). Informal Settlements Upgrading the gecekondus in Ankara. Paper Presented at ISoCaRP Congress, Cairo.

Marot, B. (2012). Beirut, Twenty Years Later: Could Post-War Reconstruction Result in New Conflicts?. PhD Candidate, McGill University/Sciences Po Paris.

Martinez-Garrido, L. (2008). Beirut reconstruction: A missed opportunity for conflict resolution. *Al Nakhlah*, Tufts University, http://fletcher.tufts.edu/Al-Nakhlah/Archives/fall2008.

Martini, O. (1997). La explosión demográfica y la vivienda informal. Universidad de Alepo, Alepo, Siria.

Masaud, A**.** (2013). Urban Response in Syria. ECOSOC, UN-Habitat, en: ALNAP, 16/07/2013, ha consultado el 16 de agosto de 2014, http://www.urban-response.org/resource/8763.

Matuk, A., Mala, M., Z., Akili, M., T. (2014). Desarrollo de las legislaciones urbanísticas de acuerdo con las direcciones de los planes organizacionales: un estudio de caso de la ciudad de Damasco. Revista de la Universidad de Damasco para las Ciencias de la Ingeniería, Vol.30 n°1, p. 141-161, (en árabe).

McGee, Th. (2019). *Chapter 7*: *''Nothing is ours anymore'' – HLP rights violations in Afrin, Syria. En Reclaiming Home: The struggle for socially just housing, land and property rights in Syria, Iraq and Libya*, Edited by Hannes Baumann. Friedrich-Ebert-Stiftung's Regional Project, 2019, p. 120-140.

Megan J., B. (2010). *Post-Conflict Property Restitution: Flawed Legal and Theoretical Foundations*, Berkeley Journal of International Law, Vol. 28, Iss. 2, Art. 4, P. 462-496.

Meléndrez, E., H. (2006). Cómo escribir una tesis. Ciencias Médicas, La Habana. Ha consultado el 19 de diciembre de 2012, http://biblioteca.ucv.cl/site/servicios/documentos/como_escribir_tesis.pdf

Mendolicchio, H., B. (2008). Beirut, Presente Continuo: La Memoria entre la destrucción y la reconstrucción. Universidad de Barcelona, congreso nacional de historia del arte art i memoria, 22-26 septiembre de 2008.

MOLA (Ministerio de Administración Local y Medio Ambiente). 30/06/2015 "Comité de Reconstrucción" Damasco, Siria. http://www.mola.gov.sy/mola/index.php/2018-04-19-13-25-36, (en árabe), (ha consultado 25 de octubre de 2018).

Montes, Y., S. (2013). *Gestión territorial en áreas Indígenas tierra comunitaria de origen Tacana, Bolivia*. Tesis Doctoral, Universidad de Zaragoza, Zaragoza, España.

Moroso, K., F. (2009). Paradojas y contradicciones. En: Boletín - Derecho a la Vivienda y a la Ciudad en América Latina: Especial sobre Regularización de la tenencia de la tierra. COHRE (Centro por el Derecho a la Vivienda y Contra los Desalojos), Año 2 Nro. 3, Jul. P 2.3.

Mühürdaroglu, A. (2005). *De-regulatory urban redevelopment policies in gecekondu areas in Turkey: the case of Dikmen valley*. Master Thesis, Middle East Technical Univesity, Ankara.

Munawar, N. A. (2017). *Reconstructing Cultural Heritage in Conflict Zones: Should Palmyra be Rebuilt?* In Who Owns the Past? Archaeological Heritage between Idealization and Destruction. Eds. Gori, M., Pintucci, A., & Revello Lami, M. EX Novo Journal of Archaeology, Volume 2, December 2017: 33-48.

Munk, J. (2014). *Tenure Security in Informal Settlements in Istanbul: Institutional Development and Legalisation*. Thesis in International Development Studies, Roskilde University.

Musa, M. (2010). La acumulación de la población Informal y el Terrorismo. Riad, Naif Arab University for Security Sciences, N: 1.

Musa, M. (2010). *La acumulación de la población Informal y el Terrorismo*. Universidad Árabe Naif de Ciencias de Seguridad, edición No.1, Riad, Arabia Saudita, (en árabe).

Naciones Unidas (2011). Objetivos de Desarrollo del Milenio: Informe de 2011. Naciones Unidas, Nueva York, USD.

Napier, M. (2001). Informal settlement integration, the environment and sustainable livelihoods in sub-Saharan Africa. Programme for Sustainable Human Settlements, Council for Scientific and Industrial Research (CSIR), South Africa, http://www.grif.umontreal.ca/pages/i-rec%20papers/napier.PDF

Nasr, J., Verdeil, E (2008). The Reconstructions of Beirut. *"The City in the Islamic World,* Salma K. Jayyusi, Renata Holod, Attilio Petruccioli and André Raymond (Ed.) (2008) p. 1116-1141".

Navez-Bouchanine, S. (2003). The case of Rabat - Salé, Morocco. Urban Slums Reports, Colombia.

Nylund, J. (2009). Slum Renaissance; Rethinking Human Habitats. Master Thesis, UPPSALA University, Swedish University of Agricultural Sciences. Ha consultado el 16 de diciembre de 2012, http://www.ibg.uu.se/digitalAssets/88/88370_Nylund-Jesper-report.pdf.

OCHA (2019). Humanitarian Needs Overview Data: Syrian Arab Republic. United Nations Office for the Coordination of Humanitarian Affairs (OCHA), 1 March 2019.

Okay, N. (2007). Cómo se ha Preparado Estambul en Respuesta a la Amenaza de Terremotos. Universidad Técnica de Estambul, Centro de Manejo de Desastres.

ONU-HABITAT (2011c). Evaluation du programme national: «Villes sans bidonvilles», Propositions pour en accroître les performancesRabat. Programme des Nations Uniespour les Etablissements Humains – ONU-HABITAT.

Ozenc, A. (2013). Istanbul: Impacts of immigration on a contemporary city. Master of Science in Architecture, POLITECNICO DI MILANO, Scuola di Architettura e Società.

Ozer, G., Vardar, E., Ozer, M., N. (2007). Unplanned Settlements within the context of Urbanization Process of Turkey. FIG Commission 3 Workshop, Athens, Greece, March 28-31, 2007, P. 1-10, http://library.tee.gr/digital/m2267/m2267_ozer.pdf.

Özler, Ş. İ. (2000). Politics of the Gecekondu in Turkey: The political choices of urban squatters in national elections. Turkish Studies, vol. 1, No 2, p. 39-58.

Palermoworld (2018). "Presented the Project for the Reconstruction of the Souk, the Omayyad Mosque and the Minaret", http://bit.ly/39M3K0U.

Palumbo, P., Crowcroft, O. (2016). Aleppo: Maps and pictures show how a once great city was reduced to rubble by Assad's bombs. Ibtimes.co.uk.
Parlamento Europeo (2011). La situación en Siria, Yemen y Bahréin en el contexto de la situación en el mundo árabe y en el África septentrional. P7_TA-PROV, 7 de julio de 2011, (ha consultado 24 de junio de 2012), http://www.europarl.europa.eu/RegData/seance_pleniere/textes_adoptes/provisoire/2011/0707/0333/P7_TA-PROV(2011)0333_ES.pdf

Penpecioğlu, M. (2012). *The Political Construction of Urban Development Projects: The Case of Izmir*. PhD Thesis, Middle East Technical Univesity, Ankara. P.373.
Poyraz, U. (2011). Lookıng at the Urban Transformatıon Project from the Gecekondu dwellers perspectıve: The case of Mamak. A Thesis Submitted to the Graduate School of Social Sciences of Middle East Technical University. Turkey.

Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Hábitat) (2009). Planificación de ciudades sostenibles: orientaciones para políticas, informe global sobre asentamientos humanos 2009. Londres, Sterling, VA: ONU-Hábitat. ISBN 978-92-1-132432-7. Ha consultado el 11 de enero de 2012, en http://www.unhabitat.org/pmss/listItemDetails.aspx?publicationID=3316
Project Ploughshares (2014). Armed Conflicts Report 2014. Canada, (ha consultado el 12 de abril 2018).

Project Ploughshares (2016). Armed Conflicts Report 2016. Canada, (ha consultado el 12 de abril 2018), http://ploughshares.ca/wpcontent/uploads/2016/10/PloughsharesAnnualReportReport2016.pdf.

Project Ploughshares (2017). Armed Conflicts Report 2017. Canada, (ha consultado el 12 de abril 2018), http://ploughshares.ca/wp-content/uploads/2017/09/2017-ARMED-CONFLICT-REPORT-final-proof.pdf

Provincia del Cairo (2008). El desarrollo Urbano y los Desafíos de los Asentameintos Infromales, (en árabe). Provincia del Cairo.

Qudsi, J. (2017). Rebuilding Old Aleppo, Postwar Sustainable Recovery and Urban Refugee Resettlement. Essay submitted for the Master program in International Urban Development Planning, New York University.

Raphaeli, N. (2007). Syria's Fragile Economy Middle East Review of International Affairs. Vol. 11, No. 2, http://meria.idc.ac.il/journal/2007/issue2/Raphaeli.pdf, (ha consultado el 01 de septiembre de 2012).

Raynaud, M., M. (2014). Reconstruction après conflit: «Who can do? What to whom? Whose authority?». Actes du colloque ilasouria.02. Actes du colloque ilasouria.02. Association *IlaSouria,* Institut du monde arabe, Paris, 3-4 abril 2014, P. 33-44.

Restrepo, A., E., (Orsini, 2010). Informalidad y urbanismo social en Medellín. Medellín: Medio Ambiente, Urbanismo y sociedad, P.130-152.

Rodriguez, A., M., Azenha, A., L. (2014). "Understanding the Urban Context: Urban Evolution of Istanbul, An Overview". In Dimensions of Urban Re-development: The Case of Beyoğlu, Istanbul. Editors: Gülden Erkut, M. Reza Shirazi, 2014, Technische Universität Berlin, ISBN 978-3-9812769-4-7. P. 47-54.

Rosiny, S. (2012). The Arab Spring: Triggers, Dynamics and Prospects. GIGA Focus International Edition English, No. 1, 01/2012. ISSN 1862-3581. (Ha consultado el 25 de enero de 2014), http://www.giga-hamburg.de/de/system/files/publications/gf_international_1201.pdf

Sakarya, İ. (2010). The Role of The Local Municipalities In The Urban Regeneration Projects of Istanbul. Workshop 04 - New housing Researchers Colloquium.

Sakkal, S. (2014). *"Chapitre 9 – Croissance et contrôle de l'espace. L'informel et l'urbanisme, la municipalité et l'État"* in *"Alep et ses territoires: Fabrique et politique d'une ville (1868-2011)",* Jean-Claude David et Thierry Boissière (dir.), (Beirut-Damascus, Presses de l'IFPO, 2014), p. 197-228 http://books.openedition.org/ifpo/6672. ISBN: 9782351595275.

SANA (2015). "Se Emitió la Ley N° 23 de 2015 Sobre la Implementación de la Planificación Urbana y La Urbanización de las Ciudades". (En árabe), 8 diciembre 2015, https://www.sana.sy/?p=309307 (ha consultado 14 de mayo de 2018).
Sana 04/10/2012b. http://sana.sy/fra/51/2012/10/14/447066.htm.

Sana 10/04/2012a, "Le président al-Assad promulgue une loi sur la fondation de sociétés de (re)financement immobilier". http://www.sana.sy/fra/51/2012/04/02/410094.htm.

Sana 28/06/2011. http://www.sana-syria.com/index_fra.html.

Sarica, S., O. (2012). Turkish housing policies: a case study on mass housing provision in the last decade. *Electronic Theses and Dissertations.* Paper 1264, https://doi.org/10.18297/etd/1264

Sas post (2017). "Con mapas y números, ¿cómo se convirtió Siria después de más de 6 años de guerra?". (En árabe), 27 noviembre 2017, https://www.sasapost.com/the-toll-of-syrian-war-after-6-years/, (ha consultado el 9 de enero 2018).

Sassen, S. (2011). Cities in a World Economy. SAGE Publications, fourth ed, London.
Schlumberger, O., Matzke, T. (2012). Path toward Democracy? The Role of Economic Development. Swiss Political Science Review, Vol. 18 No.1, p. 105-109.

Seçkiner, V. (2009). Cinematic representation of gecekondu as an urban memory. Master thesis, Middle East Technical University.

Sezer, C. (2010). Transformation of gecekondu areas and housing the urban poor. Case of Kagithane, Istanbul. Conference Paper, Delft University of Technology.

Shehayeb, D. Abdelahlim K. (2011): Maximising use value: action guide for informal areas. Participatory Development Programme in Urban Areas (PDP) in Egypt, Deutsche Gesellschaft fur Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH.

Shrabati, M. (2019). "La Ley Internacional y la Reconstrucción de Siria". Aljumhuriya.net., (en árabe), (ha consultado 21 de octubre de 2019).

Sims, D (2013). Les quartiers informels du Caire tirent-ils avantage de la «révolution» égyptienne?. In: Barthel P.A. (coord.), Jaglin S. (coord.) Quartiers informels d'un monde arabe en transition: réflexions et perspectives pour l'action urbaine. Paris: AFD, 2013, (07), P. 71-87. (Conférences et Séminaires - AFD; 07).

Sims, D. (2003). Urban Slums Reports: The case of Cairo, Egypt. UNDERSTANDING SLUMS: Case Studies for the Global Report on Human Settlements 2003.

Sims, D. (2012). Understanding Cairo. The logic of a city out of control. Cairo: The American University Press, second edition.

Sitio Web de la Comisión General de Desarrollo e Inversión de Bienes Raíces GCDRI (CGDIR) en Facebook, https://www.facebook.com/MR.SAIFELDEEN

Sitio web de Marota City "Organizar Este de Mezzeh" en Facebook: https://www.facebook.com/305726942949806-شرقي-المزة-تنظيم/?ref=page_internal
Sitio web de Marota City: www.marotacity.sy

Sitio Web de TOKI: www.TOKI.gov.tr

Sitio Web del Ayuntamiento de Alepo en Facebook.

Sitio web del Decreto Legislativo 66: www.66.damascus.gov.sy

Sitio web del Ministerio de Administración Local y Medio Ambiente (MOLA). www.mola.gov.sy

Sitio web del Primer Ministro (2019). "La Restauración Continua de la Infraestructura y los Servicios". (En árabe), 24 de julio 2019, http://www.pministry.gov.sy/home.

Sitio web del proyecto Elyssar, www.elyssar.com.

Solidere (2012). Beirut City Center: *Developing the finest city center in the Middle East.* Solidere: The Lebanesa Company for the Develpoment and Reconstruction of Beirut Central District. Beirut, Lebanon.

Stadnicki, R. (2014). (Forthcoming). Dynamiques urbaines en Égypte depuis la révolution de 2011: ruptures et continuités. *In* Rougier B., Lacroix, S. (ed), *L'Égypte en révolution(s)*. Presses Universitaires de France, Paris.

Stadnicki, R., Vignal, L., Barthel, P.-A. (2014) Assessing urban development after the "Arab Spring": illusions and evidences of change. Built Environment, Alexandrine Press, Vol. 40, No.1, p. 5-13, https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01062077

Syria Now (2017). "42% del Nuevo Plan Maestro de Alepo Se Ha Implementado". (En árabe), 2 mayo 2017, http://bit.ly/2F09bvp.

Syria Report 26/02/2012 "REDIC Licensed 35 Real Estate Development Companies». http://www.syria-report.com/news/real-estate/redic-licensed-35-real-estate development-companies.

Syria Report, 4 May (2011). "Construction Activity Leads to Surge in Demand for Cement"., http://www.syria-report.com/news/real-estate/construction-activity-leads-surge-demand-cement.

Syrian Center for Policy Research (2016). Confronting Fragmentation, SCPR, Beirut.

Syrian Centre for Policy Research (SCPR) (CSIP) (2020). Syria: Justice to Transcend Conflict, Impact of Syrian Conflict Report (2016-2019). Beirut.

Tannous, M., N. (2014). Syrie: Par quels mécanismes politiques envisager la reconstruction? Manon-Nour Tannous, Actes du colloque ilasouria.02. Association *IlaSouria*, Institut du monde arabe, Paris, 3-4 abril 2014, P. 41-46.

Tas, I., H., Lightfoot, D. R (2005). Gecekondu Settlements in Turkey: Rural - Urban Migration in the Developing European Periphery. *Journal of Geography* 104, 6: P. 263 - 271.

The African Capacity Building Foundation (ACBF) (2004). Reconstruction and Capacity Building in Post-conflict Countries in Africa: A Summary of Lessons of Experience from Mozambique, Rwanda, Sierra Leone & Uganda. (ACBF), Occasional Paper No. 3, First printing December 2004, Harare, Zimbabwe.

The General Company for Engineering and Consultation (GCEC) (2008). Alepo, Siria.

The Municipality of Aleppo and the German Agency for Technical Cooperation (GTZ) (2009). Informal Settlements in Aleppo: Rapid Profiles of all Informal Settlements in Aleppo. *Syrian-German Technical Cooperation* Program for Sustainable Urban Development– UDP. Aleppo, Syria.

T

he World Bank (1998). The World Bank's experience with post-conflict reconstruction. The International Bank for Reconstruction and Development/ THE WORLD BANK, Washington, U.S.A. ISBN 0-8213-4290-8.

The World Bank (2000). Bosnia and Herzegovina: Post-Conflict Reconstruction. Country Case Study Series. The International Bank for Reconstruction and Development/ THE WORLD BANK, Washington, U.S.A. ISBN 0-8213-4681-4.

The World Bank (2019). "The Mobility of Displaced Syrians: An Economic and Social Analysis," *The World Bank,*

Toutain, O., Rachmuhl, V. (2013). Le programme «Villes sans bidonvilles» au Maroc: un bilan social questionné dans un contexte urbain sous tensión. In: Barthel P.A. (coord.), Jaglin S. (coord.) Quartiers informels d'un monde arabe en transition: réflexions et perspectives pour l'action urbaine. Paris: AFD, 2013, (07), P. 91-107. (Conférences et Séminaires - AFD; 07).

Tratnjek, B. (2009): Les paysages urbains en guerre: quartiers-territoires, stratégies de survie et représentations. Manuscrit auteur, publié dans "Lenguajes y visiones del paisaje y del territorio - IV Coloquio del Grupo de Historia del Pensamiento Geográfico – UGI (Langages et visions du paysage et du territoire - Symposium du groupe d'Histoire de la Pensée géographique - UGI), Miraflores de la Sierra (Province de Madrid): Espagne (2009).

Turker-Devecigil, P. (2005). Urban Transformation Projects as a Model to Transform Gecekondu Areas in Turkey: The Example of Dikmen Valley – Ankara. International Journal of Housing Policy, Vol. 5, No. 2, P. 211-229, August 2005.
Türker-Devecigil, P. (2006). The Role of Local Actors in Transforming Informal Settlements in Turkey for Sustainable Urban Development: The Ankara–Dikmen Valley

UNDP/UNCHS/ World Bank (2001). "Informal Settlements Upgrading in Damascus, Syria" in UMP, Implementing the Habitat Agenda, Urban Management Program, Cities Consultation, Cases Studies, No. 28, P. 69-79, UN-Habitat, PNUD, Word Bank.

UNESCO, UNITAR-UNOSAT (2018). Five Years of Conflict: The State of Cultural Heritage in the Ancient City of Aleppo. UNESCO, UNITAR-UNOSAT.

UN-Habita, (2011b). Tunisia Housing Profile. United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT), 2011, Nairobi, Kenya.
UN-Habitat (2012c). Greater Cairo Urban Development Strategy. UN-Habitat, 229 pages,
https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/201905/greater_cairo_urban_development_strategy.pdf

UNHCR (2017). UNHCR, Syria / Aleppo / End of year 2017 / Factsheet. January-December 2017, www.unhcr.org/sy.

UNITAR-UNOSAT (2016a). *Damage density in the City of Aleppo, Syria. Aleppo City/ Aleppo governorate, Syria,* 16 December 2016. p.1, available at, https://unosat-maps.web.cern.ch/unosatmaps/SY/CE20130604SYR/UNOSAT_A3_Aleppo_Damage_Density_20160918_v2optpdf

UNITAR-UNOSAT (2016b). *Neighborhood Shelter Damage Percentages in Aleppo City, Aleppo City, Jebal Saman District, Aleppo Province, Syria*, 19 December, 2016.

UNITAR-UNOSAT (2016c). *Shelter Damage Assessment as of 18th September 2016, Aleppo City, Syria*, 18 September, 2016.

UNITAR-UNOSAT (2019). Syrian Cities Damage Atlas, Eight Year Anniversary of the Syrian Civil War: Thematic assessment of satellite identified damage. UNITAR-UNOSAT, 16 March 2019.

United Nations Development Programme UNDP (PNUD) (2015). Building resilience: In response to the Syria crisis - UNDP Integrated Project portfolio, UNDP, Amman, Jordan.

United Nations General Assembly (2013). Human Rights, Council Twenty-second sesión Agenda ítem 4: Human rights situations that require the Council's attention. *Report of the Independent International Commission of Inquiry on the Syrian Arab Republic*, Distr. General, 5 February 2013, p. 131.

United Nations Human Settlements Programme (UN- Habitat) (2008). Humanitarian Affairs, and the role of UN-HABITAT: Strategic Policy on Human Settlements in Crisis and Sustainable Relief and Reconstruction Framework. Nairobi, Kenya, UN-Habitat. Ha consultado el 11 de enero de 2013, http://www.unhabitat.org/pmss/listItemDetails.aspx?publicationID=2657

United Nations Human Settlements Programme (UN- Habitat) (2008). Humanitarian Affairs, and the role of UN-HABITAT: Strategic Policy on Human Settlements in Crisis and Sustainable Relief and Reconstruction Framework. UN-Habitat, Nairoby, Kenia.

United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat) - Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Hábitat) (2009). Planificación de ciudades sostenibles: orientaciones para políticas informe global sobre asentamientos humanos. Londres, UN-Habitat.

United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat) (2004). Pro Poor Land Management: Integrating slums into city planning approaches. United Nations Human Settlements Programme. Nairobi, Kenya: UN-Habitat. ISBN 92-1-131710-8. Ha consultado el 4 de enero de 2013, en http://www.unhabitat.org/pmss/listItemDetails.aspx?publicationID=1105

United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat) (2006). *State of the world's cities 2006/7.http://www.unhabitat.org/pmss/listItemDetails.aspx?publicationID=2101*
United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat) (2011). Slum Upgrading Facility: End-of-Programme Evaluation. UN-Habitat, Nairobi: ISBN 978-92-1-132419-8, http://www.unhabitat.org/pmss/listItemDetails.aspx?publicationID=3311.

United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat) (2011a). Slum Upgrading Facility: End-of-Programme Evaluation. Nairobi: UN-Habitat. ISBN 978-92-1-132419-8. Ha consultado el 11 de noviembre de 2012, en

United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat) (2012). The State of Arab Cities 2012 Challenges of Urban Transition. UN-HABITAT, Nairoby, http://www.unhabitat.org/pmss/listItemDetails.aspx?publicationID=3320, (ha consultado el 3 de agosto de 2012).

United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat) (2012a). Making Slums History a worldwide challenge for 2020; Turkey: Progress on improving the lives of slum-dwellers over the decade 2000-2010. International Conference 26th - 29th November 2012, Rabat, Morocco. Ha consultado el 25 de febrero de 2013, en http://www.mhu.gov.ma/Documents/TOP%2020/Pr%C3%A9sentations%2026%20nov/11.Country%20Presentation_Turkey.pdf

United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat) (2012b). The State of Arab Cities 2012, Challenges of Urban Transition. Nairoby: UN.Habitat. ISBN 978-92-1-132436-5. Ha consultado el 3 de Agusto de 2012, en http://www.unhabitat.org/pmss/listItemDetails.aspx?publicationID=3320

United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat) (2013). STATE OF THE WORLD'S CITIES 2012/2013. Prosperity of Cities. United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat). ISBN13: 978-0-415-83888-7. Routledge. USA and Canada.

United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat) (2014a). City Profile Aleppo: Multi Sector Assessment. UN-HABITAT, https://unhabitat.org/city-profile-aleppo-multi-sector-assessment/.

United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat) (2014b). City Profile Homs: Multi Sector Assessment. UN-HABITAT, May 2014.

United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat) (2014c). City Profile Daraa: Multi Sector Assessment. UN-HABITAT, June 2014.

United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat) (2016). World Cities Report 2016: Urbanization and Development - Emerging Futures. Nairobi: UN-Habitat. ISBN 978-92-1-132708-3, https://unhabitat.org/world-cities-report.

United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat) (2019). Urban Recovery Framework for Post Conflict Housing in Syria: A First Physical, Social And Economic Approach.

United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat). (2003). Slums of the World: The face of urban poverty in the new millennium. Nairoby: UN-HABITAT. ISBN 92-1-131683-9. Ha consultado el 3 de Septiembre de 2012, en http://www.unhabitat.org/pmss/listItemDetails.aspx?publicationID=1124

United Nations Institute for Training and Research (UNITAR - UNOSAT), United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization (UNESCO) (2016). Satellite-Based Damage Assessment of Cultural Heritage Sites: 2015 Summary Report of Iraq, Nepal, Syria & Yemen. June 2016, UNITAR – UNOSAT, UNESCO.

United Nations Institute for Training and Research (UNITAR) (UNOSAT) (2014). "Satellite-Based Damage Assessment to Cultural Heritage Sites in Syria". UNITAR – UNOSAT.

United Nations University (UNU) World Institute for Development Economics Research (WIDER), 2010.

UNRWA (2008). Nahr el-Bared Palestine Refugee Camp UNRWA Relief, Recovery and Reconstruction Framework 2008-2011. May 2008, UNRWA Lebanon Field Office, Beirut, Lebanon.

Unsal, F., Turk, S., S. (2014). "Introductory Contemplations: Legal and Institutional Context of Urban Planning and Urban Renewal in Turkey: Thinking about Istanbul". In Dimensions of Urban Re-development: The Case of Beyoğlu, Istanbul. Editors: Gülden Erkut, M. Reza Shirazi, 2014, Technische Universität Berlin, ISBN 978-3-9812769-4-7. P. 15-30.

UrbAN Syria (2017). *Aleppo City Profile*. The Urban Analysis Network for Syria (UrbAN-S), restricted access.
UrbAN Syria (2019). *Aleppo City Profile*. The Urban Analysis Network for Syria (UrbAN-S), July 2019, restricted access.

Uzun, B., Cete, M., Palancıoğlu, M., H. (2010). *Legalizing and upgrading illegal settlements in Turkey.* Habitat International 34: 204–209, Elsevier Ltd, (ha consultado el 2 de mayo de 2013), http://reclaimistanbul.files.wordpress.com/2011/04/uzun-2010.pdf

Uzun, B., Colak, H., E. (2007). Providing Formal Property Rights to Slum Owners through Tenure Legalization Process in Turkey. FIG Working Week, Hong Kong SAR, China, 13-17 May 2007, http://www.fig.net/pub/fig2007/papers/ts_8d/ts08d_02_uzun_colak_1407.pdf

(UNDP-PNUD) (2014). 365 days of resilience in Syria. UNDP: United Nations Development Programme- Syria.

(UNRWA) United Nations Relief Works Agency for Palestine Refugees in the Near East (2010). Reconstruction of Nahr el-Bared Camp & UNRWA Compound: Progress Report 1 September 2007- 31 October 2010. UNRWA Lebanon Field Office, Beirut, Lebanon

Vendemini, E., Villani, R. (2015). Sustainable Reconstruction for Aleppo: Infromal Settlements. University IUAV di Venezia.

Verdeil, É. (2001). Reconstructions Manquées á Beyrouth: La Poursuite de la Guerre par le Projet Urbain. *Les Annales de la recherche urbaine,* Article paru dans le N. 91 Décembre 2001, p. 65-73, http://www.annalesdelarechercheurbaine.fr/IMG/pdf/Verdeil_ARU_91.pdf

Verdeil, É. (2002). Une ville et ses urbanistes: Beyrouth en reconstruction. Thèse de doctorat, Université Paris I-Panthéon-Sorbonne, p.646,

Verdeil. É. (2012). The Reconstruction Between Urban Planning Policies and Cultures: Beirut- Based Reflections. Waad, The uniqueness of experience. Workshop on the reconstruction of the southern suburb of Beirut after the Israeli aggression in 2006, Jun 2012, Haret Hreik, Lebanon. Waad, p.88-101, https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01145794

Vignal, L. (2019). *Chapter 1: Locating Dispossession and HLP rights in the War in Syria. En Reclaiming Home: The struggle for socially just housing, land and property rights in Syria, Iraq and Libya,* Edited by Hannes Baumann. Friedrich-Ebert-Stiftung's Regional Project, 2019, p. 18-31.

Wagner, R., F. (2009). En: Boletín - Derecho a la Vivienda y a la Ciudad en América Latina: Especial sobre Regularización de la tenencia de la tierra. COHRE (Centro por el Derecho a la Vivienda y Contra los Desalojos), Año 2 Nro. 3, Jul. P 8.
War Lebanon. Beirut: LTA; London: Tiri.

World Bank (2017b). "The Toll of War. The economic and social consequences of the conflict in Syria". World Bank Group, Washington.

World Bank Group (2017a). Syria Damage Assessment of selected cities: Aleppo, Hama, Idlib. BRD/ The World Bank, Washington, http://documents.worldbank.org/curated/en/530541512657033401/pdf/121943-WP-P161647-PUBLIC-Syria-Damage-Assessment.pdf.
World Health Organization (2017). "First rehabilitated health centre in eastern Aleppo city, Syria, opens with WHO support." *World Health Organization,* October 26, 2017, http://www.emro.who.int/syr/syria-news/first-rehabilitated-health-centre-in-eastern-aleppo-city-syria-opens-with-who-support.html.

Yazigi, J. (2013). "La economía siria en las condiciones de guerra y paz", (en árabe). Actes du colloque ilasouria.01. Actes du colloque ilasouria.01. Association IlaSouria, Institut du monde arabe, Paris, 8-10 octobre 2013, P. 133-140.

Yildirim, A., B. (2009). Informal Istanbul: Potential of the Gecekondu and Alternatives to Redevelopment in the Case of Karanfilköy. Harvard University, Cambridge, http://www.fflch.usp.br/centrodametropole/ISA2009/assets/papers/01-A-8.pdf

Yılmaz, B. (2006). *Capitulo 2: Social Exclusion and Spatial Relegation in an Inner-City Slum of İstanbul*. In Poverty and social exclusion in the slum areas of large cities in

Turkey. Adaman, F., Keyder, Ç. (2006). *Report for the European Commission, Employment, Social Affairs and Equal Oppurtunities*.

Yonder, A (2006). Informal Settlements in Istanbul, Turkey: From shacks to high rises. Pratt Institute, NYC SCUPAD Conference in Salzburg, Austria 2006.

Youssef, M. (2011). El problema de vivienda informal y las experiencias Árabes y mundiales. La red Arabí y mundial, Instituto Árabe de Desarrollo Urbano (Rihad, Arabia Saudita, 1980), www.araburban.org/audi/arabic/, (ha consultado 25 de octubre de 2011).

Youssef, M. (2011). El problema de vivienda informal y las experiencias Árabes y mundiales. La red árabe y mundial, Instituto Árabe de Desarrollo Urbano, Rihad, Arabia Saudita, (en árabe). (ha consultado el 25 de octubre de 2011), www.araburban.org/audi/arabic/

Zaitonmag (2020). La Fundación Turca de Emergencia anuncia terminar la construcción de 5 mil casas para los desplazados en el Norte de Siria. Zaitonmag, 11 junio 2020. (Ha consultado el 1 de julio de 2020).

Zaki, L (2013). Montée en puissance des mobilisations dans les bidonvilles et transformation de l'action publique au Maroc: de l'ouverture des années 1990 au printemps árabe. In: Barthel P.A. (coord.), Jaglin S. (coord.) Quartiers informels d'un monde arabe en transition: réflexions et perspectives pour l'action urbaine. Paris: AFD, 2013, (07), P. 37-51. (Conférences et Séminaires - AFD; 07).

Páginas "webs" consultadas:

Al Gazeera net, (2012). Las ciudades Árabes sin vivienda de chabolas. Qatar http://www.youtube.com/watch?v=BlwyWa1EsqU, (ha consultado 12 de abril de 2012).

Oficina Central de Estadística, Damasco, Siria, (2008). http://www.cbssyr.org/index-EN.htm.

Oficina Central de Estadística, Damasco, Siria, (2012). http://www.cbssyr.org/index-EN.htm (ha consultado el 15 de agosto de 2012).

Página Web de Aksalser (2012): http://www.aksalser.com/?page=view_news&id=5898b1c244f1e9d66dd20f02bf12633d&ar, (ha consultado 5 de julio 2012). http://www.aksalser.com/?page=view_articles&id=b00429b25a537d91ba5af1878900be57&ar=485040492, (ha consultado 1 abril de 2012).

Página Web de Syria-News (2012): http://www.syria-news.com/var/articlem.php?id=21222, (ha consultado 9 de agosto de 2012).

Project of Integrated Urban Development in the City of Aleppo, (C2) (2009): Ayuntamiento de Alepo, http://www.udp-aleppo.org/?id=64, (ha consultado 11 de Abril de 2012).

Wikimapia.org: http://wikimapia.org/#lat=36.2019602&lon=37.1489097&z=14&l=3&m=b.

Sitio Web Google Earth.

Entrevistas:

Adnan Ali Asha, Abogado, y jefe del departamento de vivienda en Alepo, Ayuntamiento de Alepo, 15-11-2011.

Dima Maskun, Arquitecta y jefe del departamento técnico de la vivienda informal, Ayuntamiento de Alepo, 14-11-2011.

Nagdat Shefe, Arquitecto y topógrafo, Ayuntamiento de Alepo, 15-11-2011.

Anexos

Anexo capítulo VIII:

Damasco y Damasco Rural	Número de la población			Número de las viviendas				La superficie	N. de los habitaciones
	Hombres	Mujeres	Total	Ocupada	Libre	In construcción	Total		
A. Deen	17053	16184	33237	6322	427	473	7222	599605	21836
Alheals	11692	10746	22438	3775	140	177	4092	410087	16969
Tadamon	43379	40346	83725	17064	1025	1247	19336	4E+06	59325
E. Warwar	10607	9247	19854	3881	111	127	4119	351205	13248
Araboh	4972	4955	9927	1833	366	332	2531	245981	7478
Alzhuor	19104	17014	36118	7977	396	257	8630	643091	24425
Alasaale	11237	10076	21313	3195	104	137	3436	340232	13956
Alfardos	17705	16169	33874	5467	295	262	6024	518698	23018
Alkhabon	16689	15624	32313	6290	643	808	7741	610484	22020
Alqadam	2107	1843	3950	702	17	21	740	62976	2387
Allawman	10120	9240	19360	3288	212	301	3801	345510	13926
Almasaneh	1740	1571	3311	558	79	5	642	53567	2097
Almansoura	3161	2888	6049	1443	78	359	1880	146892	4992
Alnedal	7926	7196	15122	2361	87	102	2550	289345	11703
Alnakeshbande	16936	15845	32781	6594	370	571	7535	605015	24050
Alwaha	5099	4841	9940	1690	76	267	2033	182593	7809
Alwhda	15261	14501	29762	7197	1236	2290	10723	749673	22751
Alwared	7279	6478	13757	3246	305	739	4290	304520	11161
Bilal	10995	9783	20778	3386	382	130	3898	354978	14034
Tishreen	32286	29036	61322	11952	784	556	13292	968588	36888
Gober.S	21387	19468	40855	7002	714	842	8558	744744	26181
Gober. G	9172	8384	17556	3163	189	465	3817	306497	12024
G. Shrebate	4568	3962	8530	1485	74	28	1587	138376	5067
Dumar. G	15213	13943	29156	6211	527	429	7167	609378	19861
C. Garamana	2252	2121	4373	552	1	38	591	49364	2191
Mezzeh 86	17116	15122	32238	7499	580	620	8699	660792	22817

Mezzeh. B	1901	1705	3606	621	27	31	679	66330	2540
S.asha	9601	9021	18622	3240	232	95	3567	320880	11795
Alkhadam	9633	8840	18473	2574	217	231	3022	293376	10571
Dumar. Sh	4569	4172	8741	1050	79	30	1159	120839	4764
Al Mustafa	9969	9193	19162	3886	457	356	4699	402773	13711
Hittin	23564	22962	46526	10110	875	618	11603	877070	33100
Kharmel	9458	9052	18510	4007	713	390	5110	458217	17555
Alfalluga	5839	5371	11210	2509	59	327	2895	259043	9704
Qasioun	11152	10236	21388	4356	400	202	4958	341605	13069
Qudssaya	2987	2983	5970	1314	253	926	2493	175622	4912
Total	423729	390118	813847	157800	12530	14789	185119	17800833	563935

Tabla 8.1 Anexo. Los barrios informales de Damasco
Fuente: Al-Dayiri, 2007.

Homes	Número de la población			Número de las viviendas				La superficie	N. de los habitaciones
	Hombres	Mujeres	Total	Ocupada	Libre	In construcción	Total		
Alarman	16780	15832	32612	6367	507	272	7146	757698	23878
Alzahra	11726	11196	22922	4612	285	294	5191	512811	16821
Alsabil	15060	13891	28951	5391	318	315	6034	599313	18444
Almuhajireen	17274	16089	33363	5856	198	185	6239	708463	21996
Baba Amero	17909	16168	34077	4719	407	198	5324	682474	19951
D. Balba. G	10235	9631	19866	2620	161	149	2930	358823	10352
D.Balba.S	13092	11837	24929	2764	252	89	3105	394220	11320
K. alzetoun	25606	23311	48917	7895	684	235	8814	1005617	30566
K. Aluz	10033	9832	19865	3914	457	241	4612	471679	15146
K. Shamsham	5865	5647	11510	2325	194	98	2616	258107	7732
W. Zahab	10414	9647	20061	3479	318	138	3935	459692	14732
Bayada	18753	16257	35010	5228	481	301	6010	613134	18573
Total	172747	159338	332083	55170	4262	2515	61956	6822031	209511

Tabla 8.2 Anexo. Los barrios informales de Homes
Fuente: Al-Dayiri, 2007.

Latakia	Número de la población			Número de las viviendas				La superficie	N. de los habitaciones
	Hombres	Mujeres	Total	Ocupada	Libre	In construcción	Total		
Alswra	14332	13687	28019	2661	533	266	7020	594831	21413
Alkhuodes	22715	21204	43919	8532	1903	1389	11924	766141	21413
Al khuodes	43	37	80	14	5	0	19	2150	52
Ugarit	12431	11870	24301	5034	438	270	5742	520443	17963
Basnada	4458	4367	8825	1992	107	60	2159	200492	6319
Tishreen	8045	7899	15944	3456	925	213	4594	496055	17963
D. Bhloleyeh	69	53	122	24	6	1	31	3760	89
W. Azhare	36	30	66	17	12	2	31	3468	61
Total	62129	59147	121276	21730	3929	2201	31520	2587340	85273

Tabla 8.3 Anexo. Los barrios informales de Latakia
Fuente: Al-Dayiri, 2007.

Rakka	Número de la población	Número de las viviendas		

	Hombres	Mujeres	Total	Ocupada	Libre	In construcción	Total	La superficie	N. de los habitaciones
Alamen	6563	6091	12654	2225	147	131	2503	323823	10769
Albaath	6142	5614	11756	1608	31	109	1748	127423	4825
Al tasheh	11171	10079	21250	3183	352	311	3846	380725	12036
Alsalhia	6200	5693	11893	1495	66	26	1587	197892	5902
Alfourat	4361	4071	8432	1212	134	93	1448	103629	3980
Qadiseyah	4858	4546	9404	1265	87	74	1426	99579	4198
Mamoun	5194	4891	10085	1220	87	8	1315	132988	4464
Yarmouk	2408	2272	4680	701	35	32	768	69080	2475
Tishreen	8774	8334	17108	2292	166	31	2489	173097	6817
Hitin	4269	3949	8217	1206	133	38	1377	91853	3574
H.B.Abulmalik	4846	4286	9132	1284	100	48	1432	131225	4891
Total	64782	59825	124611	17700	1338	901	19930	1831315	63931

Tabla 8.4 Anexo. Los barrios informales de Rakka
Fuente: Al-Dayiri, 2007.

Hasaky	Número de la población			Número de las viviendas				La superficie	N. de los habitaciones
	Hombres	Mujeres	Total	Ocupada	Libre	In construcción	Total		
16 Tishreen	2902	2693	5595	764	70	1	885	74774	2682
A. Amsha	2323	2121	4444	623	60	8	691	39264	2003
Albetara	1255	1168	2423	337	15	2	354	38741	1340
Altakadum	3967	3656	7632	1048	67	24	1139	87851	3381
Rusafa	6551	6067	12618	1809	289	194	2292	207924	5793
Alsaleheyeh	11036	10283	21319	3081	306	15	3402	258851	1097
Altlaeh	4094	3841	7935	1181	151	15	1347	94798	3930
Alazal	5783	5414	11199	1577	290	28	1895	123132	4897
Aleleyeh	1558	1419	2977	422	15	7	444	42435	1533
Algabor	1977	1828	3805	567	46	11	624	103510	2353
Almasaken	2568	2400	4968	817	39	41	897	82678	2776
Al mufti	1637	1542	3179	440	68	3	511	39122	1458
Mshervh	4176	4104	8280	1228	244	101	1573	102841	3356
Total	49827	46538	96365	13894	1660	450	16004	1295922	45900

Tabla 8.5 Anexo. Los barrios informales de Hasaky
Fuente: Al-Dayiri, 2007.

Hama	Número de la población			Número de las viviendas				La superficie	N. de los habitaciones
	Hombres	Mujeres	Total	Ocupada	Libre	In construcción	Total		
Algajeyeh	3302	2666	6168	825	125	7	957	67944	2525
S.mshfa	16191	14982	31173	5264	594	369	6227	611673	21942
Alsaabel	4672	4212	8884	1236	291	96	1622	117211	3712
S.shamale	1905	1789	3694	529	22	81	632	63493	1672
Zawahria	3658	3226	6884	890	75	91	1056	90024	3713
Gibreen	1989	1814	3803	487	171	33	691	61802	1812
Kazou	4177	3760	7937	1188	64	59	1311	126243	4276
Total	35894	32449	68543	10419	1342	736	12496	1138390	39652

Tabla 8.6 Anexo. Los barrios informales de Hama
Fuente: Al-Dayiri, 2007.

Deir Ez Zor	Número de la población			Número de las viviendas					

	Hombres	Mujeres	Total	Ocupada	Libre	In construcción	Total	La superficie	N. de los habitaciones
Husseniya	6230	5728	11958	1608	45	100	1753	169023	6271
Othmaniheh	3238	2966	6204	1017	18	141	1176	140320	4594
Hatla	6950	6292	13242	1678	29	102	1809	197831	6188
Total	16418	14986	31404	4738	92	343	4738	507174	17053

Tabla 8.7 Anexo. Los barrios informales de Deer Ez Zor
Fuente: Al-Dayiri, 2007.

Sweida	Número de la población			Número de las viviendas				La superficie	N. de los habitaciones
	Hombres	Mujeres	Total	Ocupada	Libre	In construcción	Total		
Alswra	5073	4969	10042	2243	247	124	2614	254490	84433
Alfoursan	4127	4234	3861	1883	265	184	2332	247429	7648
Al whda	2709	2800	5509	1256	249	232	1737	174240	5551
Total	11909	12003	23912	5382	761	540	6683	676160	21631

Tabla 8.8 Anexo. Los barrios informales de Sweida
Fuente: Al-Dayiri, 2007.

Tartous	Número de la población			Número de las viviendas				La superficie	N. de los habitaciones
	Hombres	Mujeres	Total	Ocupada	Libre	In construcción	Total		
T.Alganoubi	7122	6508	13630	2636	508	143	143	314319	9550
Rabieh	3825	3759	7548	1675	669	370	2714	263298	6304
Anbeyeh	433	393	826	159	3	2	164	201731	635
Total	11380	10660	22040	44070	1180	515	6165	598343	16489

Tabla 8.9 Anexo. Los barrios informales de Tartus
Fuente: Al-Dayiri, 2007.

Daraa	Número de la población			Número de las viviendas				La superficie	N. de los habitaciones
	Hombres	Mujeres	Total	Ocupada	Libre	In construcción	Total		
Albaath	1446	1452	2898	475	123	23	621	79111	2151
Alswra	1378	1282	2660	455	117	20	592	55323	1973
B. Al Assad	1882	1834	3716	676	287	300	1263	130417	3397
Total	4706	4568	9274	1606	527	343	2476	264850	7520

Tabla 8.10 Anexo. Los barrios informales de Daraa
Fuente: Al-Dayiri, 2007.

Alepo	Número de la población			Número de las viviendas				La superficie	N. de los habitaciones
	Hombres	Mujeres	Total	Ocupada	Libre	In construcción	Total		
Ashrafeyeh	21745	20721	42466	8446	1147	616	10209	734517	27222
Haidareyeh	35501	32280	67781	9834	508	360	10702	884971	33374
Dwereneh	1613	1412	3025	331	8	0	339	53401	1641
S. Seed	11858	10837	22695	3336	194	164	3694	355055	11696
S. Fares	10934	9690	20624	2709	57	52	2818	267298	9930
S. Maqsoud 1	34263	31880	66143	12194	738	1364	14296	999974	38960
S. Maqsoud 2	26185	23871	50056	8253	274	233	8760	717321	24266

Alkhaser	340	273	613	111	18	0	129	8310	348
Almalkheyeh	1935	1858	3793	609	41	0	650	89713	2219
Alnierab	5184	4834	10018	1449	128	32	1609	157397	5815
Tal. Zarazier	29118	26500	55618	9966	654	230	10850	707989	33237
Handerat	242	219	461	68	11	11	90	8885	262
K. Alasaal	1302	1265	2567	386	21	30	437	37616	1412
Ansari	17733	16393	34126	6972	843	340	8155	627235	26474
S. Najjar	1352	1236	2588	364	0	10	374	39959	1449
Ein tal	21663	19523	41186	5756	167	77	6000	527127	19851
K. Dehduoh	32642	29456	62098	10519	970	388	11877	819369	31687
K. Myasar	26038	23778	49816	7073	663	317	8053	613044	22943
Kafar Dael	2773	2600	5373	864	72	158	1094	116271	3626
C. Handerat	3837	3710	7547	1287	10	36	1333	149922	4809
Maasraneyeh	22942	20807	43749	5898	193	178	6269	487751	19958
AlSalhen	19485	17734	37219	5991	269	98	6358	451419	18560
Alfardos	18394	16817	35211	5723	122	142	5987	485368	19436
Bab. Makham	6012	5236	11248	1744	54	96	1894	167820	6748
Goret Awad	15949	14380	30329	5356	462	141	5959	435882	16550
Dahret Awad	11330	10410	21714	3184	220	192	3596	266774	10146
M. Bek	8798	7973	16771	2294	117	80	2491	211548	8092
M. Nabeyeh	18389	16451	34840	4603	245	323	5171	475037	17435
Total	407557	372144	779675	125320	8206	5668	139194	10896973	418146

Tabla 8.11 Anexo. Los barrios informales de Alepo
Fuente: Al-Dayiri, 2007.

Anexo capítulo X:

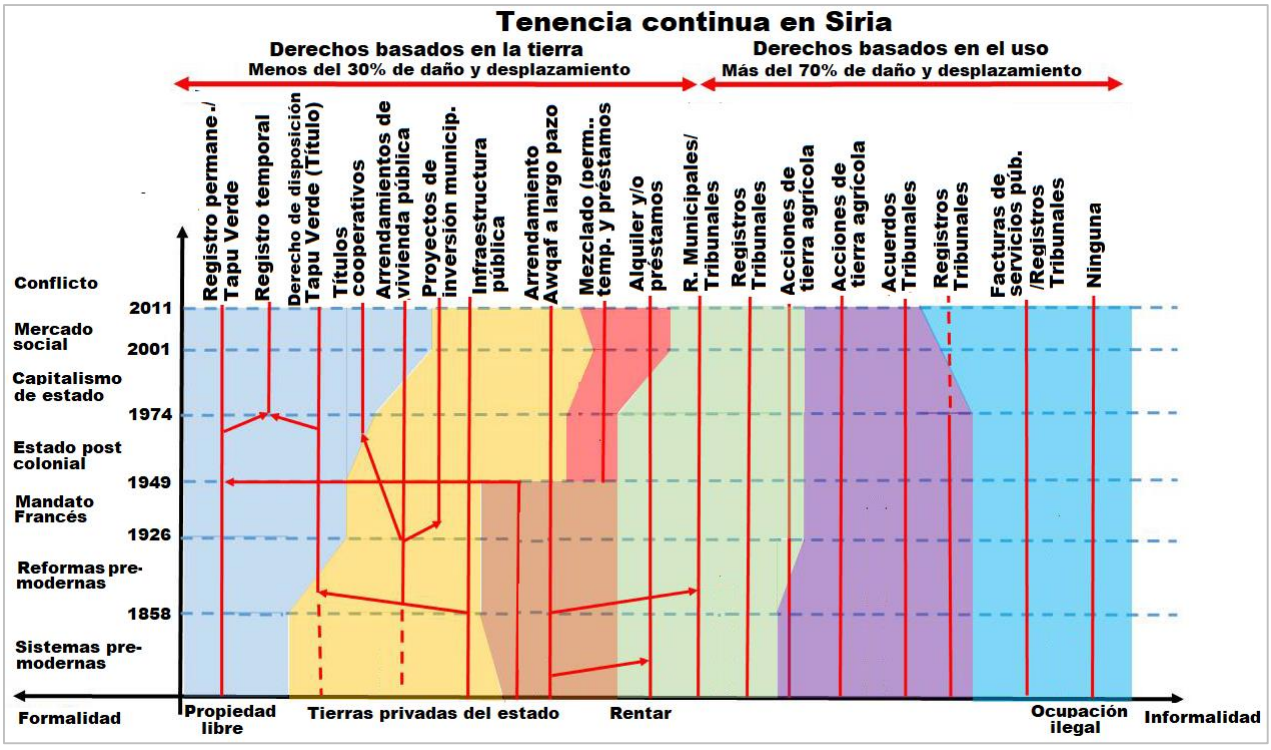


Figura 10.1 Anexo. El proceso de evolución de tenencia continúa en Siria

Fuente: Elaboración propia sobre la base de European Union, 2017.

Gobernación	Ciudad	Población 2011	Unidades de vivienda 2011	Daño total (%)	Daño total (unidades)
Alepo	Alepo	2437192	468691	37%	172560
Total gobernación de Alepo	-	4624348	828227	30%	249098
Damasco	Damasco	2170976	471951	12%	56792
Damasco Rural	-	2656176	507557	20%	100052
Homs	Homs	735862	138842	25%	34710
Total gobernación de Homs	-	1724507	31297	18%	57424
Hama	Hama	350102	58684	20%	11737
Total gobernación de Hama	-	1558410	264242	15%	40382
Latakia	Latakia	425436	92486	0%	0
Total gobernación de Latakia	-	974819	202282	3%	5230
Idlib	Idlib	112102	20018	15%	3074
Total gobernación de Idlib	-	1427774	231661	21%	48247
Hasakah	Hasakah	212935	31781	8%	2384
Total gobernación de Hasakah	-	1442738	208486	7%	15180
Deir al-Zor	Deir al-Zor	245649	41635	38%	15802
Total gobernación de Deir al-Zor	-	1165273	160208	16%	26405
Tartous	Tartous	127589	27737	0%	0
Total gobernación de Tartous	-	969452	199590	0%	0
Raqqa	Raqqa	249521	37806	17%	6484
Total gobernación de Raqqa	-	897825	137695	16%	21888
Daraa	Daraa	112664	19425	26%	5026
Total gobernación de Daraa	-	985442	158513	16%	24910
Sweida	Sweida	84165	17907	0%	0
Total gobernación de Sweida	-	363303	74920	2%	1637
Total gobernación de Quneitra	-	76166	12134	11%	1282
Total	-	21037209	3769862	17%	648527

Tabla 10.1 Anexo. Estimación aproximada de los costos de reconstrucción
Fuente: Elaboración propia sobre la base de la European Union, 2017.

Gobernación	Estimado de unidades de vivienda 2011	Costo promedio de 1 m2 de construcción	Área de superficie promedio de una unidad de vivienda m2	Costo promedio de construcción por unidad en constante de libra siria 2010	Costo promedio de construcción de una unidad de vivienda en constante de precios de USD 2010	Daño total estimado %	Pérdida inicial de valor en construcción, constante de precios de USD 2010	Costo de reconstrucción de stock dañado ajustado para inflación	Costo para eliminación de escombros y preparar el sitio	Costo de reconstrucción de unidades dañadas totalmente (USD)	Daño parcial a otras unidades %	Costo estimado de reparación a unidades dañadas parcialmente en USD	Costo total de reconstrucción en millones de USD 2017
Damasco	471950	10095	100	1,009,500	21,479	12.0%	1,219,822,265	1,707,751,171	426,937,793	2,134,688,964	12.0%	563,557,886	2,698
Alepo	828230	10298	95	978,262	20,814	30.1%	5,184,763,671	7,258,669,139	1,814,667,285	9,073,336,424	36.1%	2,874,432,979	11,947
Damasco Rural	507550	10176	104	1,058,324	22,518	19.7%	2,252,900,786	3,154,061,101	788,515,275	3,942,576,376	23.7%	1,249,008,196	5,191
Homs	312400	9570	112	1,071,817	22,805	18.4%	1,309,548,986	1,833,368,580	458,342,145	2,291,710,725	18.4%	605,011,631	2,896
Hama	264240	9413	98	922,434	19,626	15.3%	792,538,653	1,109,554,114	277,388,528	1,386,942,642	15.3%	366,152,858	1,753
Latakia	202280	9381	104	975,665	20,759	2.6%	108,569,797	151,997,716	37,999,429	189,997,144	2.6%	50,159,246	240
Idlib	231660	8401	97	814,906	17,338	20.8%	836,528,214	1,171,139,499	292,784,875	1,463,924,374	25.0%	463,771,242	1,927
Hasakah	208490	8612	89	766,441	16,307	7.3%	247,543,948	346,561,527	86,640,382	433,201,909	7.3%	114,365,304	547
Deir al-Zor	160210	9199	109	1,002,65	21,333	16.5%	563,304,640	788,626,496	197,156,624	985,783,120	19.8%	312,296,092	1,298
Tartous	199590	9394	116	1,089,669	23,184	0.0%	-	-	-	-	-	-	-
Raqqa	137700	8147	97	790,278	16,814	15.9%	368,043,289	515,260,605	128,815,151	644,075,756	19.1%	204,043,200	848
Daraa	158510	8561	114	975,919	20,764	15.7%	517,224,134	724,113,788	181,028,447	905,142,235	18.9%	286,749,060	1,191
Sweida	74920	9877	111	1,096,338	23,326	2.2%	38,185,177	53,459,247	13,364,812	66,824,059	2.2%	17,641,552	84
Quneitra	12130	8212	90	739,035	15,724	10.6%	20,159,573	28,223,402	7,055,851	35,279,253	12.7%	11,176,467	46
Total	3769860	9548	101	966,870	20,572	17.2%	13,459,133,132	18,842,786,385	4,710,696,596	23,553,482,981	19.7%	7,118,365,113	30,671

Tabla. Anexo C. 10.2. Estimación aproximada de los costos de reconstrucción
Fuente: Elaboración propia sobre la base de la European Union, 2017.