

(SELF) HOUSING MANAGEMENT

CHALLENGES FOR COLLECTIVE
DENSIFICATION

(AUTO) GESTIÓN DE LA VIVIENDA

DESAFÍOS PARA LA
DENSIFICACIÓN COLECTIVA

Luz María Vergara

Faculty of Architecture and the Built Environment | Delft University of Technology

Abstract

The development of self-organized neighborhoods positions the residents at the centre of the process. They organize themselves to plan, densify and subsequently manage their dwellings collectively. This chapter focuses on defining the type of management that accompanies the housing densification in condominium tenure, and the challenges related to the maintenance and administration of common property areas. Housing management is understood as a multidimensional process in which the correct performance of the condominium is defined by organisational, technical and sociocultural aspects. From the identification of challenges for the community and the institutions, this chapter reflects on the need for cross-sector collaboration and institutional support to ensure a sustainable long-term management.

KEYWORDS

Housing management; Condominiums; Self-organization; Maintenance; Collective administration.

Resumen

El desarrollo de barrios de manera auto-organizada posiciona a los residentes al centro del proceso, los cuales se organizan para planificar, densificar y posteriormente administrar sus viviendas colectivamente. Este capítulo se enfoca en definir el tipo de gestión que acompaña la densificación de viviendas en copropiedad, y los desafíos asociados a al mantenimiento y administración de las áreas de uso común. La gestión es entendida como un proceso multidimensional en el cual el correcto funcionamiento del condominio está definido por aspectos organizacionales, técnicos y socioculturales. A partir de la identificación de desafíos para la comunidad y las instituciones, el capítulo reflexiona entorno a la necesidad de colaboración intersectorial y apoyo institucional para asegurar una gestión sostenible en el largo plazo.

PALABRAS CLAVES

Gestión habitacional; Condominios, Auto-organización; Mantenimiento; Administración colectiva.

The collective production of housing and neighborhoods positions the residents at the centre of the process. This implies defining the new role of society in housing production models as well as rethinking the management processes and the institutional framework that supports these practices. Most of the collective production processes have developed spontaneously and stem from family needs of surface and proximity. However, they are also an opportunity to promote an institutional framework that encourages developments that today are understood as informal. An example is the proposal of Family Condominiums that focuses on the densification of 9x18 pericentral neighborhoods of Santiago (Tapia, Araos, & Salinas, 2012). This type of initiatives represent an opportunity to promote collaborative models in which the residents, making use of the existing social capital, self-organize to plan, densify and collectively manage their properties. This article will focus on understanding the type of management that accompanies the densification of neighborhoods, reflecting on the main challenges for both the community and the institutions.

Housing management has been extensively defined in the context of European social housing, especially from the point of view of strategic maintenance; that is, all the necessary activities to ensure the proper functioning of the building (Priemus, Dieleman, & Clapham, 1999, Straub, 2002). Besides the technical perspective, housing management can also be defined within broader frameworks, such as the social habitat management. The concept, long discussed in the Ibero-American context, focuses on collective social and cultural processes. The emphasis is on the participation of the inhabitants who, together with social and political agents, are involved in the different phases of the housing process (Manuel Jerez, 2010).

In collective housing, which is commonly understood under the figure of condominium tenure, the housing management process is led by the co-owners. The decisions, therefore, are closely linked to the financial, cultural and personal situations of the owners and their families. This implies tensions between individual and collective interests that result in a complex decision-making process for the care and maintenance of common property areas (Donoso & Elsinga, 2016). Thus, management can be understood as a multidimensional process in which the correct functioning of the condominium is defined by closely related technical, organizational and sociocultural aspects (Vergara, 2016; Vergara, Gruis, & van der Flier, 2019). The management involves all the activities related to the maintenance of the building; the efficient coordination of human and financial resources under internal governance rules; and the interaction of the owners with their built environment, in relation to their collective capacity, will and knowledge to lead this process. In addition to these dimensions, external elements to the condominium such as the regulatory framework and housing policies can be key elements to fa-

La producción de vivienda y barrios de manera colectiva posiciona a los residentes al centro del proceso. Esto implica definir el nuevo rol de la sociedad en modelos de producción habitacional así como repensar los procesos de gestión y la institucionalidad que ampara estas prácticas. Si bien la mayoría de los procesos de producción colectiva se han desarrollado de manera espontánea y desde las necesidades familiares de superficie y proximidad, son una oportunidad para impulsar un marco institucional que promueva desarrollos que hoy en día se clasifican como informales. Un ejemplo es la propuesta de Condominios Familiares que se centra en la densificación de predios del tipo 9x18 en barrios peri centrales de Santiago (Tapia, Araos, & Salinas, 2012). Este tipo de iniciativas representan una oportunidad para impulsar modelos colaborativos en los cuales los mismos residentes, haciendo uso del capital social existente, se organizan para planificar, densificar y posteriormente administrar colectivamente sus propiedades. En el siguiente texto nos enfocaremos en entender el tipo de gestión que acompaña a la densificación de barrios, reflexionando en torno a los principales desafíos tanto para la comunidad como para las instituciones.

La gestión habitacional se ha definido extensamente en el contexto de vivienda social europeo, especialmente desde el mantenimiento estratégico, como todas las actividades necesarias para asegurar el correcto funcionamiento del edificio (Priemus, Dieleman, & Clapham, 1999; Straub, 2002). Además de la perspectiva técnica, la gestión habitacional se puede definir también dentro de marcos más amplios como el de gestión social del hábitat. El concepto, largamente discutido en el contexto Iberoamericano, se enfoca en procesos colectivos sociales y culturales. El énfasis reside en la participación de los habitantes, que junto a agentes sociales y políticos, se involucran en las distintas fases del proceso habitacional (Manuel Jerez, 2010).

En el contexto de vivienda en propiedad colectiva, comúnmente bajo la figura de tenencia de condominio, el proceso de gestión habitacional se encuentra liderado por los copropietarios. Las decisiones, por lo tanto, están estrechamente ligadas a las situaciones financieras, culturales y personales de los propietarios y sus familias. Esto implica tensiones entre los intereses individuales y colectivos que se traducen en un proceso complejo de toma de decisiones para el cuidado y mantenimiento de las áreas de propiedad común (Donoso & Elsinga, 2016). Así, la gestión se puede entender como un proceso multidimensional en el cual el correcto funcionamiento del condominio está definido por aspectos técnicos, organizacionales y socioculturales estrechamente relacionados (Vergara, 2016; Vergara, Gruis, & van der Flier, 2019). Esto implica que la gestión involucra las actividades relativas al mantenimiento del edificio, la coordinación eficiente de recursos humanos y financieros bajo reglas internas de gobernanza, así como la interacción de los propietarios con su entorno construido, en relación a su capacidad colectiva, voluntad y cono-

cilitate management, especially in the long term.

Challenges for the community and institutions

From managerial point of view, what are the social and institutional challenges faced by a process of neighborhood densification in vulnerable contexts? The challenges are multiple, but we will only refer to two challenges for the community and two challenges for the institutions. The first challenge for the community is related to the relationship between the individual and the collective. Specifically, the existence of conflicts within the condominium that stem from the use of common property and communal life. Informal expansions, land appropriations, inappropriate use of collective spaces are recurrent problems that result in conflicts between residents and affect their cohesion and organizational capacity. In this line of thought, both the design and the internal rules must clearly define the areas of individual and collective ownership to facilitate the administration and maintenance of each. Are the collective spaces recognizable by the community? What are the norms established by the residents for a fair use of common property areas in the short and long term? Are the responsibilities clearly defined and divided within the community?

A second challenge is related to the sense of urgency that accompanies situations of economic precariousness versus the relevance of maintenance in the long term. On the one hand, there is a need to give physical space inside the house to productive activities as well as to the transformations of the family core. On the other hand, a maintenance plan is required to ensure the added value and quality of the built environment. The maintenance and growth plan must be flexible enough and feasible in relation to the characteristics of the residents and their economic reality. What elements should be considered in the management plan to serve as a roadmap for the condominium? In what way are the financial and human resources within the condominium used and combined efficiently and effectively?

A successful process of self-management demands plenty from the community in terms of leadership and decision-making to promote and develop the project. However, it also requires institutional support to ensure sustainable results in the long term. An important institutional challenge is the existence of a regulatory framework to promote and consolidate these practices and ensure the availability of the professional services required to meet the established standards. The access to affordable architectural services for a densification project and future extensions, legal advice, support in self-management, mediation in case of conflicts, administration services, are some examples. Finally, intersectoral collaboration, especially at a local level, is another important challenge. Coordination between the municipality, intermediary organizations and civil society organizations is key to ensure

cimiento para liderar este proceso. Además de estas dimensiones, elementos externos al condominio como el marco regulatorio y las políticas de vivienda, pueden ser claves para facilitar la gestión, especialmente en el largo plazo.

Desafíos para la comunidad y para las instituciones

Desde el punto de vista de la gestión ¿Cuáles son los desafíos sociales e institucionales a los que se enfrenta un proceso de densificación barrial en contextos de vulnerabilidad?. Los desafíos son múltiples, pero nos referiremos a dos desafíos para la comunidad y dos desafíos para las instituciones. El primero desafío para la comunidad está relacionado con la relación entre lo individual y lo colectivo, y específicamente la existencia de conflictos al interior del condominio derivados del uso de la propiedad común y la vida en comunidad. Ampliaciones informales, apropiaciones de terreno, uso inapropiado de los espacios colectivos son problemas recurrentes que se traducen en conflictos entre los residentes y afectan su cohesión y capacidad de organización. En este sentido, tanto el diseño como la reglas internas deben reconocer claramente las áreas de propiedad individual y colectiva para facilitar su administración y mantención. ¿Son los espacios colectivos reconocibles por la comunidad?, ¿Cuáles son las normas que los residentes establecen para un uso justo de las áreas de propiedad común en el corto y largo plazo?, ¿Están las responsabilidades claramente definidas y divididas al interior de la comunidad?

Un segundo desafío se relaciona con la urgencia que acompaña situaciones de precariedad económica versus la relevancia del mantenimiento en el largo plazo. Por un lado, existe necesidad de dar espacio físico dentro de la vivienda a actividades productivas así como a las transformaciones del núcleo familiar. Por otro lado, se requiere un plan de mantenimiento para asegurar la plusvalía y la calidad del entorno construido. El plan de mantenimiento y crecimiento debe ser lo suficientemente flexible y factible en relación a las características de los residentes y su realidad económica. ¿Qué elementos tiene que tener un plan de gestión para que sirva como hoja de ruta para el condominio? ¿De qué manera los recursos financieros y humanos al interior del condómino se utilizan y combinan de manera eficiente y efectiva?.

Un proceso exitoso de autogestión demanda bastante desde la comunidad en términos de liderazgos, toma de decisiones para impulsar y desarrollar el proyecto, pero también requiere apoyo institucional para asegurar resultados sostenibles en el largo plazo. Un desafío institucional importante es la existencia de un marco normativo para promover y consolidar estas prácticas, y asegurar la disponibilidad de los servicios profesionales que se requieren para cumplir los estándares establecidos. El acceso a servicios asequibles de arquitectura para el proyecto de densificación y para futuras ampliaciones, asesoría legal, apoyo en la autogestión, mediación en caso de conflictos, servicios de

sustainable local development and thus, have a greater impact. What type of organizations or institutions are the most adequate to provide the services required by the community? What is the role of the municipality in densification processes?

Both the process of densifying and the process of maintaining a building in good condition require technical knowledge in design and maintenance, efficient coordination of resources and the existence of collective action capacity of the community despite their social and economic difficulties. Institutional support is central to in promoting and facilitating these practices in order to transform scattered initiatives into collaborative models of housing provision and improvement.

administración, son algunos ejemplos. Finalmente, la colaboración intersectorial, especialmente a nivel local es otro importante desafío. La coordinación entre la municipalidad, las organizaciones intermediarias y las organizaciones de la sociedad civil son clave para asegurar un desarrollo local sostenible y de mayor impacto. ¿Qué tipo de organizaciones o instituciones son las más adecuadas para proveer los servicios que requiere la comunidad?, ¿Cuál es el rol de la municipalidad a nivel territorial en procesos de densificación?

Tanto el proceso de densificar como el proceso de mantener esa edificación en buenas condiciones requiere conocimiento técnico en diseño y mantenimiento, coordinación eficiente de recursos y capacidad de acción de la comunidad por sobre las dificultades sociales y económicas. El apoyo institucional es central para promover y facilitar estas prácticas con el fin de transformar iniciativas aisladas en modelos colaborativos de provisión y mejoramiento de vivienda.

REFERENCES / REFERENCIAS

- Donoso, R. E., & Elsinga, M. (2016). Management of low-income condominiums in Bogotá and Quito: the balance between property law and self-organisation. *International Journal of Housing Policy*, 1-23. doi: 10.1080/14616718.2016.1248608
- Manuel Jerez, E. d. (2010). Construyendo triángulos para la gestión social del hábitat. *Habitat y sociedad*, 1, 13-37.
- Priemus, H., Dieleman, F., & Clapham, D. (1999). Current developments in social housing management. *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 14(3), 211-223. doi: 10.1007/BF02496678
- Straub, A. (2002). Strategic technical management of housing stock: lessons from Dutch housing associations. *Building Research and Information*, 30(5), 372-381. doi: 10.1080/09613210210150955
- Tapia, R., Araos, C., & Salinas, C. (2012). Condominios familiares. Una alternativa de solución residencial para las familias allegadas en lotes tipo 9x18. In P. U. C. d. C. Centro de Políticas Públicas UC (Ed.), *Propuestas para Chile 2012* (Irrarrázaval, I.; Morandé, M.; Letelier, M. ed., pp. 101-138). Santiago.
- Vergara, L. M. (2016). Gestión de la Vivienda Social. Hechos, desafíos y campos de acción. *Revista CA. Ciudad y Arquitectura*, 152.
- Vergara, L. M., Gruis, V., & van der Flier, K. (2019). Understanding Housing Management by Low-income Homeowners: Technical, Organisational and Sociocultural Challenges in Chilean Condominium Housing. *Buildings*, 9(3), 65.