

Instituciones de Propiedad Horizontal y política de vivienda de interés social

Comparando Bogotá y Quito

Rosa Elena Donoso Gómez, Msc. Phd (c)¹

Las unidades de vivienda de interés social que hoy en día se producen a través de la política de subsidios son viviendas que en su mayoría están en régimen de propiedad horizontal o en condominio. Aunque las políticas incentivan la vivienda en propiedad individual en la práctica las viviendas son declaradas en régimen de copropiedad. Al observar los resultados de la política, en particular el rápido deterioro de las viviendas, es importante notar que el deterioro es evidente en áreas comunes, más que al interior de las unidades individuales. El riesgo de deterioro del bien inmueble colectivo, pone en riesgo también la inversión individual realizada por el sector privado (familias, promotores, banca) así como también la inversión del Estado.

Este artículo preparado para el VI Congreso Internacional de Construcción de Vivienda e Infraestructura realizado en Quito (2014), presenta algunos avances del proyecto de investigación de doctorado. El objetivo de este artículo es delinear el problema de estudio, definir algunos conceptos y resaltar algunos factores y la complejidad involucrada en un sistema de vivienda de interés social en condominio.

A continuación primero se introduce el tema de estudio, sustentando las ideas con datos recolectados durante trabajo de campo realizado en 2011 y 2012 en Quito y en Bogotá. En segundo lugar el artículo trata el tema teórico y metodológico institucional de Elinor Ostrom (1990), escogido por ser un marco que permite observar el problema como un asunto de acción colectiva y manejo de propiedad común donde el contexto de estudio se conforma de un sistema de actores en gobernanza, con derechos de

¹ Universidad Tecnológica de Delft, Facultad de Arquitectura y el Ambiente Construido, Departamento OTB, Holanda.
Universidad San Francisco de Quito, Colegio de Arquitectura y Diseño, Ecuador. Email: rosaelenadonoso@yahoo.com

vivienda y objetivos de política pública involucrados. En tercer lugar, se resume en términos generales los elementos básicos que definen al condominio, para generar una línea base de conceptos en el tema. Finalmente el artículo cierra con algunos factores claves encontrados que vale la pena mencionar en esta etapa de la investigación, los cuales sirven para reconocer las cualidades colectivas de los condominios y para potencializar el proceso de provisión de vivienda de una manera más sustentable.

La provisión de vivienda de interés social toma forma en multifamiliares o en conjuntos de vivienda creando nuevas estructuras que tienen que ser necesariamente mantenidas en colectivo, lo que implica dinámicas sociales y administrativas costosas y complejas de sostener (Ostrom, 1990). La hipótesis que se maneja en esta investigación es que el mantenimiento -o falta de- mantenimiento del edificio o conjunto va sujeto a la capacidad de autogestión y co-gobierno entre los copropietarios en interdependencia con actores de política pública a un nivel macro de gobernanza. Estas capacidades se generan -o no- entre las diferentes instituciones y actores que se interrelacionan en este sistema de propiedad. Desde la perspectiva de la tenencia en condominio es posible visualizar y comprender el potencial y las dificultades que tienen las familias de medios y de escasos recursos económicos para mantener una copropiedad.

Para proponer soluciones que regulen, incentiven o faciliten el mantenimiento colectivo de las copropiedades de vivienda de interés social se necesita primero entender el rol de los actores y cuáles son las dificultades y factores claves al enfrentar una autogestión². En general, los condominios son propiedades que conforman un importante sector dentro del stock de vivienda de ciudades como Bogotá y Quito. Se busca soluciones para aplicarse dentro del mismo sistema en condominio. Este régimen tiene su forma legal y organizativa propia la cual promueve una estructura colectiva interesante pero compleja y a veces conflictiva, sin embargo es importante reconocer los potenciales de la vivienda en condominio.

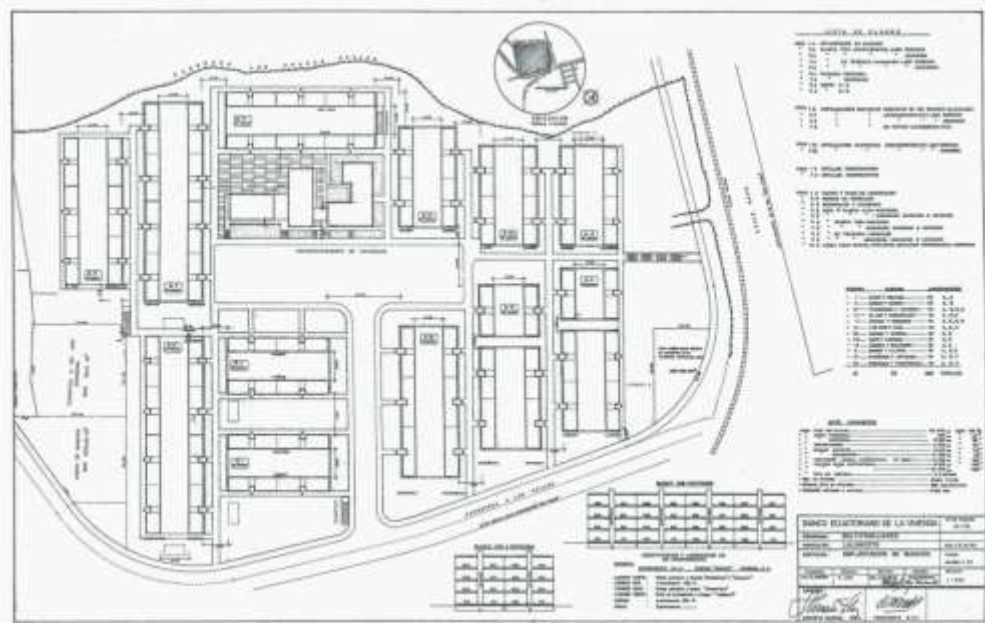
² Entender los aspectos relacionados a la forma de propiedad del condominio también es relevante para otros campos de las políticas de vivienda, por ejemplo para casos de programas de autogestión de la vivienda en cooperativas, rehabilitación o expropiación de suelo de multifamiliares, intervenciones de vivienda en centros históricos, instalación de sistemas eficientes de energías en edificios y conjuntos, regularización de viviendas, o manejo de renta del suelo en zonas de redesarrollo, entre otros.

Imágen 1. MULTIFAMILIARES LULUNCOTO, QUITO 1974



Esta investigación toma cuatro casos de estudio en Bogotá y cuatro casos en Quito. En las dos ciudades se escogió uno de los primeros proyectos construidos por el Estado en propiedad horizontal. Los multifamiliares de Luluncoto fueron construidos por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) y la Junta Nacional de la Vivienda (JNV) en 1974. Fotografía estado actual, se observa los “minis” (cuartos o mini apartamento) construidos en las terrazas. © Donoso, 2011.

Imagen 2. PLANO DE IMPLANTACIÓN MULTIFAMILIARES LULUNCOTO, QUITO 1974.



Fuente: JNV-BEV (1979). Vivienda 1972-2979. p:131. Publicación institucional. Multifamiliares “Luluncoto” en Quito, es un conjunto residencial de 14 torres de cuatro pisos de altura con parqueadero comunal. Tiene 528 apartamentos de 60m² en régimen de propiedad horizontal, con edificios comunales internos como casa comunal, mercado, casetas de servicios. Los copropietarios se reúnen en asamblea por lo menos una vez al año, cuentan con una directiva de copropietarios y vocales de bloque. Está habitado en gran parte por arrendatarios, aunque también hay propietarios originales.

1. Estudio de un problema en común

La política sectorial de vivienda en varios países de América Latina tiene por objetivo facilitar el acceso a una vivienda nueva y de bajo costo a sectores de la población de bajos recursos económicos sin vivienda propia. Se facilita el acceso y la compra de una unidad de vivienda, hoy en día, por medio de un subsidio³. Los resultados de esta política han sido analizados desde varios enfoques; observando los problemas en la asignación de los subsidios los cuales no llegan a los sectores más necesitados; los problemas por la localización de las viviendas (Hidalgo, et.al. 2005); la calidad constructiva, y finalmente los problemas por la falta de suelo económicamente accesible para construirlas (Jaramillo, 2009).

Esta investigación asume un enfoque poco estudiado y observa el proceso de deterioro que ocurre con varios proyectos de vivienda realizados con importantes esfuerzos estatales y del sector privado. El rápido deterioro y la falta de mantenimiento de las viviendas en manos de sus propietarios

³ Anoto esta política como sectorial reconociendo que la política de vivienda tiene un campo de acción amplio para garantizar bienestar social, económico y urbano basando acciones y políticas en cartas de derechos humanos, derecho a la ciudad, y derechos constitucionales.

es una preocupación de diferentes actores involucrados en el sistema de provisión de vivienda, en Colombia como Ecuador, así también como en otros países latinoamericanos.⁴

Las unidades de vivienda de interés social que hoy en día se producen a través de la política de subsidios, en particular en zonas urbanas, son viviendas que en su mayoría están en régimen de propiedad horizontal o en condominio. Aunque las políticas incentivan la vivienda en propiedad individual, en la práctica las viviendas son declaradas en régimen de copropiedad. Generalmente los bienes sujetos a deterioro y falta de mantenimiento son los bienes de carácter y dominio colectivo entre los copropietarios. Si el enfoque está en unidades individuales, como principal resultado de la política, se está omitiendo problemas y dificultades en áreas relacionadas a los bienes en común.

El debate académico y de política pública sobre la política de subsidio tiene un vacío y ha desatendido las condiciones colectivas de la vivienda en condominio, su complejidad, los aspectos positivos y a la vez las dificultades que se generan al enfrentar el mantenimiento de la copropiedad. El nivel de análisis son las instituciones involucradas en el gobierno y administración de la propiedad. En este proceso se ubican una serie de actores públicos y privados agrupados en red y en relaciones de interdependencia.

Para el estudio de las instituciones de propiedad horizontal se tomar en cuenta la red micro y macro de actores definiendo un sistema externo (sector público estatal, banca, promotores inmobiliario, administradores de propiedad horizontal, gestores sociales) y un sistema interno (propietarios, arrendatarios, directiva, asamblea, bien común) (Gráfico 1). Existen importantes relaciones de interdependencia entre el sistema interno de instituciones del condominio con el sistema externo de la política de vivienda. Los dos son dos sistemas involucrados en el manejo un bien común.

**Gráfico 1. NIVEL DE ANALISIS EN LA RELACION ENTRE EL SISTEMA INTERNO Y EXTERNO
DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN CONDOMINIO**

⁴ Resultados Taller y grupo focal realizado en Quito, Octubre 2012 y Bogotá en Noviembre, 2012 con actores externos del sistema de vivienda. En Latinoamérica países como Chile tiene programas para Condominios Sociales, producto de algunos vivendistas como el trabajo de Alfredo Rodríguez y Ana Sugranyes (2005).



Elaboración propia. © R.E. Donoso

El vacío de estudios sobre condominios de interés social en ciudades principales de Latino América es notable, aunque en las últimas décadas se ha ido despertando el interés, o el reconocimiento del problema. Los condominios o conjuntos cerrados de propiedad de altos estratos económicos son parte de un debate entre académicos preocupados por el surgimiento de estos enclaves como un fenómeno urbano y global (Mc.Kenzie, 1994; Caldeira, 2000), cuestionando la existencia de estos organismos como elementos aislados del tejido urbano y social. Se ha publicado poco sobre condominios habitados por residentes de bajos y sectores medios de la población. Apenas en los últimos años algunos estudios empiezan a observar las condiciones del stock formal de vivienda de interés social en América Latina (Rodríguez y Sugranyes (eds.), 2005; Mejía, 2006).

Son los expertos en derecho los que han documentado la jurisprudencia relacionada a la propiedad horizontal. Algunos autores de Estados Unidos y Latinoamérica han estudiado la complejidad del régimen desde sus inicios, en los años sesenta, hasta hoy en día (Rohan, 1967; Hansmann, 1991; Marín 2006; Escobar, 2012;). En la misma línea, la literatura sobre condominios consiste también en diversas publicaciones escritas para guiar la jurisprudencia y administración de la propiedad horizontal (Velásquez, 2001; LEGIS,2011)⁵.

Globalmente, los condominios o las formas mixtas de propiedad están siendo investigados resaltando su importancia general en el stock de vivienda y los problemas con el mantenimiento de la copropiedad (Weesep, 1986; Van West y Morris, 2003; Orban, 2006; Vihavainen, 2009), así como asuntos institucionales y momentos legales claves donde es importante observar los derechos de los

⁵ Estos libros son preparados como una herramienta para quienes ejercen ese rol, generalmente en conjuntos de estratos económicos altos

propietarios (Bandy, Dupuis y Dixon, 2010; Nicol, 2012). Localmente tanto en Colombia como en Ecuador hay evidencias que muestran interés y preocupación sobre temas de convivencia y administración de la copropiedad. En Bogotá es común encontrar en diferentes instituciones y universidades diplomados sobre administración de propiedad horizontal, así como asociaciones de administradores de propiedad horizontal⁶. También, tanto en Quito como en Bogotá, existen organizaciones y actores (fundaciones, corporaciones o departamentos dentro de instituciones públicas) quienes se encargan del trabajo de acompañamiento y gestión social en el proceso de provisión de vivienda donde se trabaja el tema de la convivencia en propiedad horizontal⁷.

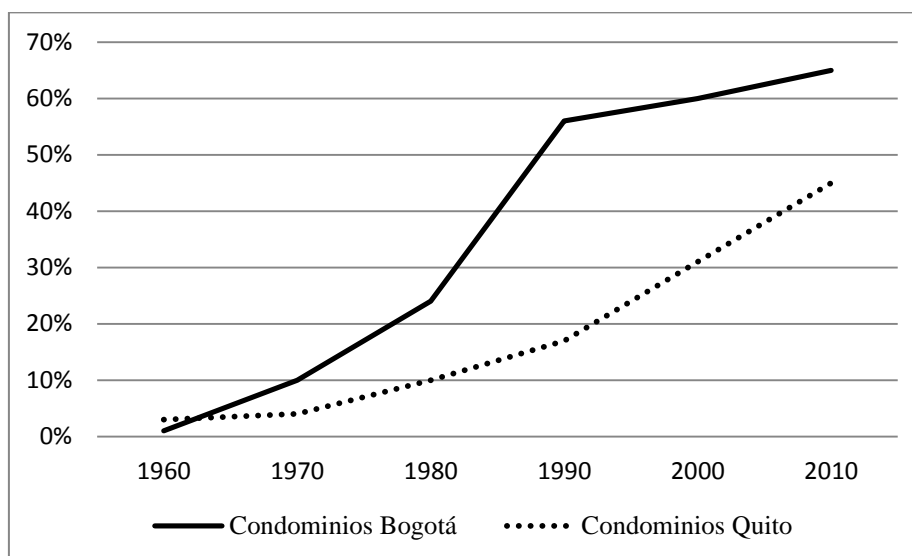
El condominio aparece como un fenómeno de urbano y de vivienda de la década finales de los cuarenta en Bogotá y en 1960 en Ecuador. Se ha acumulado una experiencia inmobiliaria importante y poco estudiada desde un enfoque institucional de la forma de tenencia en particular. Hay pocas estadísticas que demuestren en toda su extensión lo que significa el condominio en los mercados de vivienda latinoamericanos, pues los censos de vivienda aun no hacen la distinción entre tipología y régimen de propiedad en edificaciones residenciales o mixtas. Las casas individuales pueden ser propiedad horizontal. El aspecto de tenencia en condominio no necesariamente va ligado solo a propietarios, tema que tampoco se puede demostrar con datos censales pero la evidencia en el mercado y en casos de estudio muestra que en condominio los residentes son tanto propietarios como arrendatarios, cuando los dueños alquilan sus unidades.

Con la ayuda de los datos proporcionados por las oficinas de catastro para esta investigación fue posible calcular que en Quito un 45% del stock residencial (formal) esta en régimen de condominio, mientras en Bogotá este porcentaje asciende al 61% de viviendas en condominio (Gráfico 2). Es decir, si el Censo del 2005 de Colombia identificó un total de 1'762.685 unidades residenciales en Bogotá, un 61% de ellas están en régimen de propiedad horizontal. En Quito el catastro registraba hasta el 2011 un total de 514.594 unidades residenciales de las cuales un 45% están en régimen de propiedad horizontal (entre casas y apartamentos). El total de unidades residenciales en Quito de acuerdo al censo del 2010 es 764.180 unidades.

⁶ Asociaciones como el Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal, quienes mantienen un Diplomado de Administradores de PH entre los cuales presidentes copropiedades de interés social han sido capacitados. En general en Bogotá existen varios diplomados como estos, en la Universidad Piloto, en el SENA y otros.

⁷ Fundaciones como Fundación Bien Estar (Quito), Corporación Responder (Bogotá) o departamentos dentro de instituciones públicas como la Gerencia de Gestión social dentro del MIDUVI formada en el 2012 (Ecuador), área de acompañamiento social de la Empresa de vivienda del Municipio de Quito, o departamentos de acompañamiento social como los que tiene Constructora Bolívar en Bogotá. La tesis doctoral incluye todo un capítulo sobre el rol y diversidad del trabajo de estos actores en el sistema de vivienda en condominio.

Gráfico 2. PORCENTAJE DE UNIDADES RESIDENCIALES EN REGIMEN DE CONDOMINIO EN EL STOCK DE VIVIENDA FORMAL EN QUITO Y BOGOTA



Elaboración propia. © Donoso, 2011.

Fuentes: Total residencial basado en datos Censos de Vivienda, DANE -Colombia (1964, 1973, 1985, 1993, 2005 y 2007 encuesta de calidad de vida), INEC - Ecuador (1962, 1974, 1982, 1990, 2001, 2010). Total de unidades de vivienda en condominio obtenidas de bases catastrales entregadas en Junio y Julio 2011 por las oficinas de Catastro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y de la Alcaldía Mayor de Bogotá para esta investigación.

2. Metodología

2.1. Dilemas sociales en esquemas de copropiedad

La teoría social y económica de los *comunes* nos dice que el gobierno y manejo de bienes colectivos involucran complejidades y conflictos latentes (Ostrom, 1990), pues los actores involucrados en el manejo del recurso tienen influencia de un contexto, tienen diferentes intereses, interpretaciones, significados y valores, que pueden evolucionar y manifestarse en los llamados dilemas sociales en la acción colectiva.

El interés individual y racional no ayuda a un colectivo a llegar al manejo óptimo del recurso, lo ideal es llegar a un ambiente institucional y social donde todos colaboran (Poteete, Jansen y Ostrom, ed. 2010). Elinor Ostrom explica que los grupos no están necesariamente atrapados en dilemas como *dilema del prisionero*⁸ sin capacidad de salir de esta estructura- Es así que aparte de los modelos teóricos y de juegos que se pueden realizar en un laboratorio, el análisis empírico de casos es primordial para entender el funcionamiento del sistema, definir las variables relevantes y los factores que afectan las capacidades de la acción colectiva en particular de los condominios.

⁸ El dilema del prisionero ejemplificado por las teorías de juego, en el que se demuestra que dos individuos no llegan a cooperar, aunque racionalmente sería lo mejor para los dos, cada uno escoge actuar individualmente pensando en un beneficio propio. El problema que varios han notado en este experimento es que los dos prisioneros durante el ejercicio no tuvieron contacto, no hubo comunicación.

El dilema de la acción colectiva implícito en el manejo de un bien común ha sido estudiado en su mayoría al analizar la degradación de los recursos naturales, recursos comunes de libre acceso, y recursos públicos. Sólo hace un par de años han empezado a aparecer estudios, realizados en diferentes regiones del planeta, donde se estudia a la vivienda en multifamiliares (propiedad o alquiler) aplicando esquemas de acción colectiva (Orban, 2006; Bengston, 2010; C.W.Ho y W. Gao, 2013.). Este proyecto de doctorado es el primer estudio que utiliza el enfoque de acción colectiva en el contexto de los multifamiliares en copropiedad de interés social observando casos latinoamericanos.

La literatura y experiencias de política pública han aportado con diferentes soluciones a la *tragedia de los comunes* (Hardin, 1968)⁹ y al *dilema del prisionero* de (Olson, 1965). Las teorías tradicionales económicas apoyan los conceptos de propiedad privada pura, frente a propiedad comunal como solución al dilema de acción colectiva argumentando que en el contexto de recursos de uso común hay ausencia de derechos efectivos y exclusivos de propiedad, siendo así difícil capturar el retorno de la inversión individual, e incentivando así la actitud de *free-rider* en algunos actores.

En esquemas colectivos un individuo puede actuar (o no actuar), limitando su acción o aporte individual mientras se beneficia de las contribuciones de los otros. Esta práctica individualista es lo que Mancur Olson (1965) llamó como “*free –riding*”, término que se puede traducir como una actitud oportunista dentro de estructuras colectivas (Cardenas, 2009). En el condominio como bien común, el copropietario que no paga la cuota de administración, o el o la que no asume nunca un puesto en la directiva o no asiste a las reuniones de asamblea y sin embargo disfruta de un conjunto organizado es un claro ejemplo de un contexto colectivo con *free –riders*.

Académicos e investigadores han demostrado con cientos de casos de estudio que los individuos no solo actúan de forma individual y racional. Si bien pueden existir unos pocos *free-riders*, en contextos donde hay suficiente información/comunicación y arreglos institucionales, el manejo del *recurso de uso común* en colectivo es posible. Ostrom (2009)¹⁰ explica que en los sistemas actuales, los cuales son sistemas con altos niveles de complejidad (varios actores, mercados, contextos) indican que es necesario desarrollar otros mecanismos de estudio fuera de las teorías convencionales del “Estado” y del “mercado”. El dilema social de acción colectiva es siempre latente, pero esto no significa que los bienes comunes no se pueden auto-gobernar.

⁹ Garret Hardin en 1968 escribió el famoso artículo llamado “*la tragedia de los comunes*” tratando el problema de la degradación que sufren los ecosistemas naturales al ser bienes comunes y abiertos al público.

¹⁰ Discurso premio Nobel de Elinor Ostrom (Nobel de economía, 2009) es una de las principales oponentes a la privatización y regularización externa de los comunes. Accesible en: http://www.nobelprize.org/nobel_prizes/economic-sciences/laureates/2009/ostrom_lecture.pdf

Ostrom demostró con casos de estudio que existen varias asociaciones de usuarios que logran sostener el gobierno y aprovechar de un recurso común de una manera sustentable, a través de los años y sin llevarlo a su extinción. Los ejemplos demuestran que hay colectividades que funcionan sin la participación del Estado, regulación adicional impuesta por un agente externo o por privatización del recurso. No hay una solución única para la no-acción colectiva, tanto la privatización de recurso, o creación de derechos comunales en ciertos casos pueden fallar. Los resultados dependen de una *combinación* de factores¹¹.

Ostrom diseñó el marco de análisis y desarrollo institucional (IAD *Institutional Analysis and Development*) para acercarse y comparar fenómenos de acción colectiva a nivel global de auto-gestión y organización¹². El IAD propone un marco donde se consideran ciertos factores y situaciones micro-situacionales que influyen la acción colectiva (como el tamaño del grupo y su heterogeneidad) y otras macro-situacionales como los derechos de propiedad, políticas de estado y presiones del mercado.

El esquema de IAD fue diseñado para poder trabajar y comparar diferentes contextos donde el manejo y uso de recurso común está sujeto a múltiples niveles de gobierno, varios actores y reglas de uso, sistemas dinámicos y no lineales. Si bien el objetivo es comprender como actúan los individuos al ejercer el conjunto de derechos y manejo colectivo de un bien común, es necesario entender las relaciones con el contexto, las reglas, y en definitiva el sistema en el cual el bien común se integra e interrelaciona. IAD es un marco flexible, no un modelo con variables definidas, el cual permite la aplicación de teorías y modelos preocupados por el gobierno y la administración de sistemas en propiedad colectiva y aplicación de política pública.

El estudio de casos realizado por Ostrom (1990) permitió definir ocho principios de diseño institucional basado en características y factores existentes en comunidades que colectivamente han manejado, sostenidamente, un recurso común (principios existentes tanto en el recurso como en los usuarios). Estos principios institucionales son: (1) Límites claramente definidos; (2) Equivalencia y congruencia proporcional entre costos y beneficios; (3) Arreglos de toma de decisión colectiva; (4) Sistemas de monitoreo; (5) Sanciones progresivas; (6) Mecanismos de resolución de conflictos; (7) Reconocimiento al derecho y poderes de organización; (8) Niveles de acción.¹³

¹¹ Poteete, Jansen y Ostrom, 2010: 220.

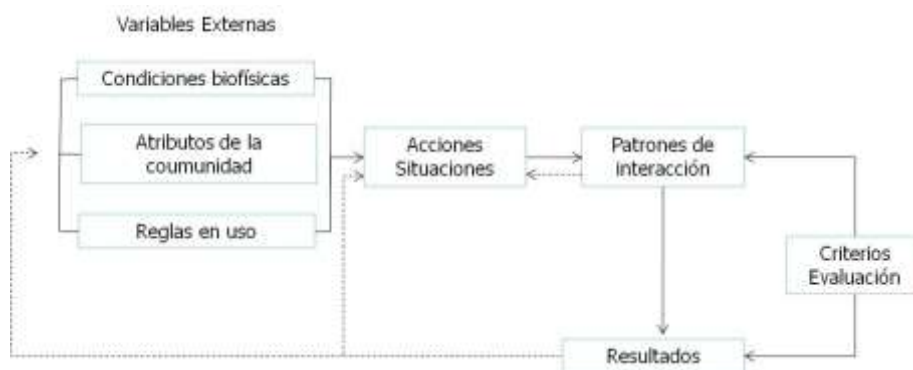
¹² Premio Nobel de Economía, 2009. Elinor Ostrom (1990) *Governing the commons. The evolution of Institutions for Collective Action*.

¹³ Ostrom, 1990 p.90 Cuadro 3.1

En el núcleo del marco propuesto por Ostrom está “la acción-situación”, las cuales son afectadas por variables externas (Gráfico 3). En el caso del condominio los actores que se encuentran en una acción-situación son los involucrados en el micro-gobierno y administración interna de la copropiedad. Al mismo tiempo este micro (copropietarios y residentes) y macro gobierno (instituciones de estado, entes públicos y privados) está sujeto a factores y condiciones dadas por elementos externos.

Los factores externos que afectan en definitiva al momento de acción colectiva se clasifican en tres grandes grupos: (1) *las condiciones biofísicas del recurso*, es decir las características físicas y constructivas que limitan o definen “la cosa” a la que se refiere el conjunto de derechos de propiedad; esta parte es analiza en la siguiente sección en este artículo. Como un segundo factor están (2) *los atributos de la comunidad*, los cuales sirven para entender la historia de interacciones, homogeneidad o heterogeneidad, capital social. En este análisis del condominio la comunidad se refiere tanto a los actores internos como a los externos (Gráfico 1); y (3) *las reglas en uso*, en referencia a las normas formales como la Ley de Propiedad Horizontal, reglamento de subsidio y normativa municipal, pero también reglas informales, la que son de entendimiento común entre aquellos implicados. Las reglas pueden evolucionar en el tiempo, ya que estas se adaptan e interactúan con diferentes entornos.

Gráfico 3. Marco para un análisis institucional (IAD)



Fuente: E.Ostrom 2005, 15 en Poteete, Jansen y Ostrom, 2010, 41.

Los “atributos de la comunidad” se refieren a una serie de factores sociales que fomentan cooperación entre actores. Factores como confianza, liderazgo, y capital social son estudiados en la teoría de acción colectiva y el gobierno de los comunes. El capital social ha sido definido por diferentes científicos sociales como Bourdieu (1986), o como Putman (et. Al. 2003) quien define al capital social como “características de la organización social, como redes, normas y confianza que facilita la coordinación y la cooperación para beneficios mutuos”¹⁴ (citado en Vani, 2014). Un factor importante en este estudio son las condiciones de accesibilidad económica y costos del mantenimiento en relación a

¹⁴ F.Vani (2014: 29) The Role of collective action in Agriculture and Public goods. Springer. 2014.

condiciones socio-económicas y de pobreza que pueden o no afectar en las dinámicas grupales entre copropietarios y actores del sistema de vivienda de interés social.

2.2. Métodos y proceso de investigación (2011-2015)

El proyecto doctoral (TUDelft 2011-2015) combina metodologías comparativas, cualitativas con metodologías cuantitativas. Siguiendo el marco de análisis propuesto por Ostrom, 1990, se escogieron casos de estudio tanto en Bogotá como en Quito para realizar investigación empírica sobre las instituciones de gobierno y acción colectiva en relación al mantenimiento en dos países con una marcada diferencia en sus leyes de propiedad horizontal.

El estudio del sistema de actores y reglas en uso se inició con un análisis de derecho comparado de las Leyes de Propiedad de Colombia y Ecuador y de normativa municipal. La ley de propiedad horizontal se convierte en una variable clave en la comparación de dos sistemas basados en una política de subsidio similares. La ley se convierte en una variable independiente importante que influencia los resultados de la interacción entre actores. Las leyes de propiedad horizontal delinea las ‘reglas en uso’ en los sistemas de Quito y Bogotá.

Entrevistas estructuradas y talleres tipo grupo focal han servido para documentar y estudiar las condiciones existentes entre los actores sistema externo de actores en la práctica. En Octubre y Noviembre del 2012 se realizaron talleres con actores externos tanto en Quito como en Bogotá¹⁵. En Febrero y Marzo del 2014 se realizó la encuesta a 400 hogares residentes, propietarios y arrendatarios en los casos de estudio escogidos al principio de la investigación; estos datos se encuentran en proceso de análisis.

3. ELEMENTOS EN CONDOMINIO

El crecimiento de la residencia en régimen de propiedad horizontal es un fenómeno global, especialmente en grandes ciudades donde hay un enfoque de densificación como política urbana y a la vivienda en propiedad por política económica y de vivienda. Hay propiedad horizontal en países que basan su cuerpo jurídico en un código civil, así como también existe en países de derecho consuetudinario. En general, se reconoce a las leyes de propiedad horizontal como un fenómeno que se

¹⁵Talleres Instituciones de vivienda de interés social en Condominio, 2012 en Quito y Bogota. Agradezco a Ramiro Rojas y Marco Córdova de Flacso por facilitarme las instalaciones de Flacso para realizar el taller y a la Dra. Maria Mercedes Maldonado por facilitar el espacio de reunión de la Secretaria de Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá.

adapta a la era moderna urbana para poder formalizar la venta y propiedad en apartamentos¹⁶. En Colombia la primera ley de propiedad horizontal se aprueba en 1948 y en el 2001 se adopta la Ley 675 como ley para desarrollos en propiedad horizontal revisada y consolidada con el reglamento y normativa para unidades cerradas¹⁷. En Ecuador la ley vigente es de 1960, ley que fue reglamentada en 1961 y 1995. Algunos artículos de la Ley de 1960 fueron modificados recientemente en el 2011.

La historia del condominio moderno es interesante y posiciona a las metrópolis latinoamericanas como ciudades con experiencia urbana y legal en el tema¹⁸. El condominio en Bogotá y en Quito se popularizó con la producción de vivienda moderna y masiva construida a partir de la década de los 50s a los 80s. Hay buenos y malos ejemplos, unos se mantienen mejor que otros. Estos desarrollos fueron protagonizados por las instituciones de vivienda de Estado (BEV-JNV en Ecuador, ICT en Colombia), en conjunto con las familias que habitaron y que hoy en día todavía habitan los multifamiliares modernos en copropiedad¹⁹.

A continuación se presenta algunas dimensiones que son importantes para comprender y para definir qué es propiedad horizontal:

- (1) Elementos físicos en copropiedad,
- (2) Constitución y actores del condominio
- (3) Condición flexible de régimen de propiedad y tipologías de vivienda
- (4) Tenencia múltiple entre propietarios y arrendatarios.

Imágen 3. CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO, BOGOTÁ 1958

¹⁶ La propiedad de inmuebles subdivididos en pisos y apartamentos pertenecientes a distintos titulares existe desde la antigüedad, en Egipto, Caldea, Grecia. En la época Romana se conoce a los *insulae* como primeros condominios. En el código de Napoleón se reconocen algunos artículos, sin embargo solo en el siglo XX se adoptan cuerpos normativos específicos para normar regular la propiedad en condominio (Pabón, 1995).

¹⁷ Ley 182 de 1948 (Velásquez, 2001).

¹⁸ Por ejemplo, Estados Unidos es uno de los países de América que adopta el régimen de condominio solo en 1961, al observar las leyes de América Central, Puerto Rico, Colombia y otros países de América del Sur. Solo a partir de 1970 el condominio comienza a tomar fuerza en el mercado de vivienda en Estados Unidos (Hansmann, 1991).

¹⁹ Los edificios modernos de apartamentos en copropiedad es lo que marca la diferencia entre la tendencia de política de vivienda en Latinoamérica, con los multifamiliares en Europa o Estados Unidos donde la vivienda fue construida dentro de programas de arrendamiento social.



Construido por el Instituto de Crédito Territorial (ICT) ubicado en Teusaquillo, área central de Bogotá. Son 14 hectáreas, 960 unidades de vivienda. La asociación de propietarios del CUAN ha mantenido una administración estable encargada del mantenimiento de la copropiedad. Fue declarado patrimonio arquitectónico en el 2001. Estos eventos coinciden con la adopción de la Ley 675, normativa que también facilitó la institucionalización de algunos procesos administrativos y de derechos de propiedad dentro del CUAN. Los ascensores originales de las torres de 12 pisos serán cambiados este 2014. Las obras se realizarán en etapas, por sorteo se escogió a la Torre C3 para ser la primera en renovar los elevadores. <http://www.asocuan.org/>
© Donoso, 2014

(1) Elementos físicos en régimen de copropiedad

En condominio, el conjunto de derechos se definen por una Ley de Propiedad Horizontal, las cuales en definitiva tienen relación con elementos de carácter físico del bien común, los cuales son sujeto de uso y deterioro. Tanto la ley de propiedad de Colombia como la de Ecuador reconocen dentro del conjunto de derechos de propiedad condominal, la forma especial de dominio individual (privado y exclusivo) en conjunto con la forma de dominio colectivo de los bienes físicos, como el terreno. Aquí el primer artículo de la ley Colombiana :

“ La presente ley regula la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.” Art. 1 Ley 675, 2001. Colombia.

La naturaleza jurídica de la propiedad horizontal nace a partir de la subdivisión de un todo en coeficientes de propiedad de uso exclusivo, manteniendo la copropiedad indivisible de los bienes comunes. El manejo de estos bienes está regulado por la misma ley especial, así como por el

reglamento interno que es parte del título de propiedad individual²⁰. Estos bienes en copropiedad en casos de condominios de vivienda son: el suelo o lote de terreno global, la estructura, la infraestructura, los espacios comunales del conjunto o del edificio de viviendas y bienes comunes económicos como ahorros o bienes físicos como equipamientos, implementos de oficina, maquinas, etc (Cuadro 1).

Cuadro 1. BIENES COLECTIVOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL

1. Suelo	Lote de terreno global donde se asienta el conjunto o edificio (s). ²¹
2. Estructura	Columnas, muros portantes, cimientos, estructura de cubiertas, paredes, fachadas, muros de cerramiento.
3. Infraestructura	Instalaciones sanitarias, eléctricas y de agua potable. Alumbrado común, equipamiento como ascensores, bomba de agua, calentadores, sistemas de comunicación y seguridad.
4. Espacios de uso común	En varias formas: Salón comunal, corredores, escaleras, jardines, áreas de juegos, terraza común, parqueaderos.
5. Bienes económicos y jurídicos comunes	Ingresos mensuales para mantenimiento, fondos de reserva, seguros, fiducias, personería jurídica de los bienes en condominio.
6. Áreas de uso exclusivo e individual en copropiedad	Coeficientes correspondientes a bodegas, patios y terrazas y en ciertos casos estacionamientos en usufructo individual pero perteneciente a la copropiedad.

© Elaboración propia²²

1. La tenencia del *suelo* en copropiedad es interesante, pues generalmente es un bien que perdura aunque el edificio o las casas sobre él se deterioren o sufran daños en caso de riesgos naturales. Es un bien que puede ganar o perder valor dependiendo del entorno urbano, localización y acceso a servicios. El suelo es uno de los bienes sobre los cuales los copropietarios tienen algunos derechos y obligaciones colectivos de propiedad, con un representante legal a nombre de la asociación de co-propietarios. Tanto la ley de Colombia como la del Ecuador reconocen la personería jurídica de la asociación de propietarios.
2. Dependiendo del diseño arquitectónico y urbano del edificio o conjunto de casas, la copropiedad comparte *estructura e infraestructura* por bloques o por filas de unidades de vivienda. Cuando la estructura e infraestructura es compartida, los copropietarios de esas

²⁰ Reglamento de Propiedad Horizontal. Gaceta Judicial. Serie XIII. No. 6 Pag. 1283.

²¹ En la reforma de la Ley de Propiedad del Ecuador se modificó este concepto de suelo global y en copropiedad creando la posibilidad de declarar suelo de uso exclusivo y suelo condominal. Art. 1 de la Ley Reformatoria de Propiedad Horizontal R.O.No.543 del 27 de septiembre, 2011. Al respecto queda un debate pendiente. La Ley Colombiana de 2001 respeta los “derechos de copropiedad sobre el terreno y demás bienes comunes”, Art. 1.

²² Elaboración propia basado en varias definiciones y estudios sobre condominios que demuestran el concepto básico de la indivisibilidad de los elementos comunes y solo el usufructo o derecho exclusivo del espacio horizontal de uso individual (BID, 1968; Rohan, 1978; Maas y Van Weesep, 1986; Ngay y Forrest, 2011).

unidades se organizan, - o no se organizan - en un sistema colectivo para el mantenimiento de estos bienes comunes.

3. Instalaciones de electricidad, agua, desagües, sistemas de seguridad, comunicaciones son todos bienes colectivos de *infraestructura*. Reconocer la propiedad colectiva de infraestructura de un edificio requiere de más información técnica documentada en los planos y estos son muy pocas veces compartida con los propietarios. Es un bien que generalmente no está a la vista y sin embargo es clave en el funcionamiento de la unidad de vivienda o las viviendas en conjunto. La infraestructura y su deterioro generalmente ocurre junto con el ciclo de vida de todo el edificio o conjunto e implica considerables costos para su mantenimiento o renovación.
4. En base al diseño se definen las áreas de recreación y reunión y áreas de servicios; áreas que fácilmente se las reconoce como áreas de copropiedad, uso y manejo en común. Por ejemplo, la casa comunal en vivienda de interés social genera ingresos para el presupuesto interno de la copropiedad cuando se organiza un pequeño valor para el uso del espacio comunal. El uso puede estar regulado por un manual de convivencia u otros mecanismos informales.

Es frecuente encontrar problemas como ocupación de terrazas u otros espacios de uso común. Estas construcciones muchas veces pueden causar problemas en la estructura o obstrucción de luz a la unidad vecina. Por ejemplo, en proyectos de vivienda progresiva, el crecimiento a futuro y previsto de la vivienda inicialmente por un promotor inmobiliario es un proceso que no se ajusta adecuadamente a la regulación e instituciones del régimen de propiedad horizontal. En definitiva el crecimiento progresivo implica una modificación en el reglamento de la copropiedad²³.

5. Otros bienes comunes son los bienes económicos y jurídicos que llegan a tener o - a no tener- algunas copropiedades. Varias son las historias de administradores de propiedad horizontal o directivas de propietarios con falta de conocimiento necesario o deshonestos que han perdido importantes ahorros e ingresos que fueron recolectados con destino al mantenimiento de los bienes comunes y físicos arriba mencionados. Estos eventos generan desconfianza, dañando seriamente el auto-gobierno de una copropiedad. Una copropiedad

²³ Casos observados en Bogotá y en Quito tienen dificultades para legalizar segundos pisos y otras obras que a veces son aceptadas entre copropietarios pero no se ajustan a las normas municipales relacionadas al ambiente construido, por lo tanto están sujetas a ilegalidades y multas.

que llega a formalizar todos los papeles de constitución, teniendo el registro y nombramiento de la persona jurídica en orden, puede llegar a tener una cuenta bancaria nombre del edificio o conjunto para manejar este bien económico y colectivo. Aunque tener una cuenta de ahorros es una señal de acción colectiva, la gestión del mantenimiento de la propiedad implica esfuerzos adicionales.

6. De acuerdo a cada ley y estatutos de propiedad horizontal, el conjunto de derechos (de acceso, extracción, manejo, exclusión y enajenación, Ostrom 1990) se asignan tanto de manera individual como colectiva. El bien individual o privado, es decir el espacio interior de la unidad de vivienda puede ejercer el conjunto de derechos de propiedad sin perjuicio a cualquier derecho colectivo establecido por la misma ley de propiedad. Se incluye a la propiedad individual como uno de los elementos colectivos porque estos son físicamente indivisibles. El valor de la unidad, así como del impuesto predial individual, están influenciados por las condiciones y características de la propiedad colectiva.

(2) Constitución y actores del condominio

“El éxito al iniciar instituciones de pequeña escala permite al grupo de individuos construir sobre el capital social creado así para solucionar problemas más grandes con arreglos institucionales más grandes y más complejos”²⁴

Primeras investigaciones de caso desarrolladas en Bogotá, Colombia, y en Quito, Ecuador, demuestran cómo los habitantes de estas viviendas -los residentes, propietarios y arrendatarios- y también otros actores externos, como los administradores de la propiedad horizontal, los promotores inmobiliarios, la municipalidad, o el ministerio²⁵, perciben al condominio como complejo y problemático²⁶. Estas instituciones y actores se encuentran involucrados en procesos de inscripción, escrituración, construcción en interacción con los futuros propietarios.

La ley de propiedad horizontal es un cuerpo normativo que facilita, constituye y regula el gobierno y la administración de la propiedad de dominio individual y a la vez de dominio colectivo (Cuadro 2). Es una ley diseñada para regular el conjunto de actores e instituciones que están a cargo de la producción, luego del intercambio y luego durante el consumo de unidades en condominio. Estas

24 Ostrom 1990:190 in Orban, 2006: 29

²⁵ Entrevistas realizadas con Presidentes del Consejos de Administración en Bogotá y Presidentes de Directiva de Condominios de Interés Social en Quito, 2011.

²⁶ Entrevistas estructuras y grupos focales (taller de instituciones de vivienda) realizadas en Bogotá y Quito con promotores inmobiliarios de vivienda de interés social, mutualistas, cajas de compensación y otros actores del sector publico.

etapas de provisión de vivienda pueden ser entendidas como un ciclo, pues durante la etapa de consumo los propietarios producen unidades al dejarlas libres para venderlas o alquilarlas (Ball y Harloe, 1992).

Tanto la ley de Colombia como la de Ecuador, crean un ambiente facilitador para los actores al establecer los objetivos, principios y procedimientos para el intercambio, así como la definición de bienes privados y bienes comunes y los procedimientos para la resolución de conflictos. Crea un ambiente constitutivo, porque la ley establece el proceso y el contenido de la declaratoria o reglamento, de la hipoteca, de la persona jurídica y de las estructuras de gobierno -como la asamblea y otros actores- que juegan un rol en la administración de los elementos o bienes en copropiedad. El ambiente regulatorio se establece plenamente en la arena de la acción y durante el ejercicio de derechos y obligaciones de propiedad individual y colectiva como el derecho de auto-gobierno.

Cuadro 2. AMBIENTES LEGALES DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Ambiente facilitador:

Secciones de la ley que son instrumentos, reglas de procedimientos que establecen la arena de acción entre actores e instituciones

- Objetivos y principios
- Procedimientos para el intercambio-enajenación de vivienda
- Definición de bienes individuales y bienes comunes
- Procedimientos para resolución de conflictos

Ambiente constitutivo:

Secciones de la ley que establece o constituye a las instituciones formales para el gobierno y administración de la propiedad.

- Declaratoria de Propiedad Horizontal - Reglamento
- Promesa de compraventa, hipoteca, título individual unidad de vivienda
- Persona jurídica de la Propiedad Horizontal
- Asamblea de Propietarios y otras estructuras de gobierno

Ambiente regulatorio:

Secciones de la ley que establece las normas y sanciones por el incumplimiento de obligaciones y respeto a los derechos individuales como colectivos.

- Obligación de pagar una cuota para administración y manutención
- Auto-regulación del gobierno y administración
- Errores cometidos en el proceso de constitución no son sancionados por la misma ley.

Fuente: Síntesis de la codificación, comparación y análisis de la Ley 675, 2011 de Colombia y Ley 1960 y Reglamento 1999 del Ecuador. Basado en Edelman y Suchman (1997).

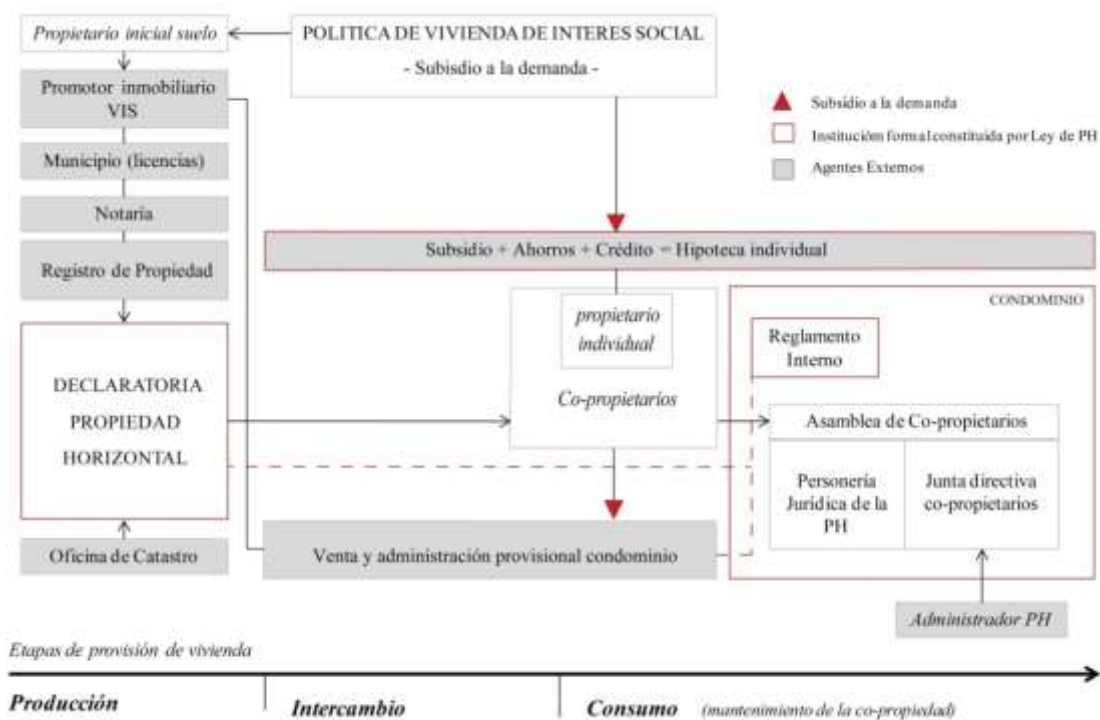
Elaboración propia basado en la teoría de ambientes legales de Edelman and Suchman, 1997.

En etapa de producción, siguiendo ambientes constitutivos de la ley de propiedad horizontal en manos del *propietario inicial*²⁷ que puede ser también el *promotor de vivienda*, se definen cuáles son los

²⁷ Dentro del marco legal colombiano de propiedad horizontal existe la noción del propietario inicial, quien es responsable del proceso de subdivisión del suelo en régimen de condominio. Los derechos y obligaciones que le corresponden al propietario inicial en este análisis, son responsabilidades asumidas generalmente por el promotor de vivienda de interés social o por el municipio, cuando son los dueños del suelo donde se construirá el proyecto de vivienda o también rol asumido por la compañía fiduciaria cuando los bienes se administran a través de un fideicomiso.

bienes de dominio privado y de dominio común del futuro propietario individual y copropietarios. Al definir y cuantificar las áreas individuales de las colectivas se obtienen los coeficientes o alícuotas. De acuerdo a la ley, los coeficientes de propiedad son la base del sistema de gobierno y administración de la copropiedad (votos en asamblea) durante la etapa de consumo (Gráfico 4). Aquí es importante notar entonces que el reglamento (normas de gobierno y administración) con las que nace una copropiedad no es realizada por los co-propietarios como sucedería en una cooperativa o en otros tipos de asociación, sino que es realizada por el propietario inicial o promotor de vivienda.

Gráfico 4. PROCESO DE CONSTITUCION DEL CONDOMINIO Y ACTORES SEGÚN ETAPAS DE PROVISION DE VIVIENDA



© R.E.Dorrego, 2011

En este ambiente constitutivo de la ley se establece una interdependencia entre los actores externos con el derecho y obligaciones de los actores internos; quienes entraran a formar parte de una copropiedad. Mientras la declaratoria y las unidades en condominio no estén registradas individualmente (estén construidas o no) el proceso de enajenación o intercambio no puede tener efecto²⁸. Este es un momento clave en todo el proceso de implementación de la política de subsidio donde los intereses del Estado, municipio, del promotor, de la banca y del futuro propietario se unen.

²⁸ En Bogotá a partir de la crisis inmobiliaria y bancaria a finales de los años 90 se organizó la venta de unidades de regulando el uso de los fideicomisos y publicidad mentirosa. La Secretaria del Hábitat (nivel municipal) conforme una unidad de control del Hábitat. Aquí el promotor inmobiliario registra el proyecto, publicidad y planos, y obtiene un permiso de enajenación. La Unidad de control es la entidad a los que cualquier ciudadano

Todavía en etapa de constitución de la propiedad horizontal, ya en temas de gobierno y administración, el rol de la Ley de Propiedad Horizontal de Colombia hace la diferencia en el proceso en comparación a la Ley y el sistema de Quito. La Ley 675 de Colombia regula el proceso de intercambio con más claridad y marcando obligaciones claras al propietario inicial o promotor inmobiliario. La ley obliga al propietario inicial a conformar una administración provisional la cual culmina al vender el 51% de las unidades. En este momento el propietario inicial debe convocar a asamblea de propietarios, conformar el consejo de administración y elegir un administrador de propiedad horizontal definitivo en conjunto con los nuevos propietarios. En esta asamblea también se aprueba el presupuesto bajo el cual se administrara el mantenimiento de la copropiedad. En Ecuador este proceso no está regulado por ley, y generalmente la primera directiva de propietarios se conforma por iniciativa propia de los mismos propietarios o facilitada por un *gestor social* si es parte del proceso.

En la introducción se mencionaba la presencia de los empresarios sociales encargados hoy en día de realizar un *acompañamiento social* durante momentos constitutivos de la propiedad horizontal. El trabajo del *empresario de gestión social* se desarrolla tanto en Quito y en Bogotá por una preocupación que nace en el sector inmobiliario. Este sector sintió la necesidad de contar con una tercera parte que facilite la relación entre copropietarios y promotor de vivienda (público o privado).

Resultados del los talleres-grupo focal realizados en Bogotá y en Quito y a través de entrevistas estructuradas se demuestra que los actores externos ven el tema de mantenimiento y organización de la comunidad como un problema interno, llamando a la gestión social como la mejor salida al problema facilitando procesos donde los copropietarios se conocen y empiezan a tomar decisiones en conjunto aplicando las normativas. Sin embargo se pudo comprobar que a nivel externo hay también una falta de información de lo que significa construir en propiedad horizontal, esto afecta las interrelaciones en el proceso, genera conflictos y por lo tanto los resultados en la conformación y acción colectiva en el futuro. No se reconocen las relaciones de dependencia en el proceso de provisión. Esto también fue percibido por uno de los actores de gestión social (GS) de Bogotá²⁹:

GS: ...entonces nos dimos cuenta de una cuestión bien importante y es que los técnicos, por naturaleza no son sociales, los técnicos son generadores de conflictos con el cliente, porque ellos son así.

R: generan conflicto?

puede acudir para recibir información sobre un proyecto de vivienda. La declaratoria de la PH en Bogotá no está directamente articulada a la licencia de construcción.

²⁹ Entrevista con Dra. Laura Salamanca, Julio, 2011.

GS: Si, entonces nosotros dijimos entonces lo primero que hay que hacer es conciencia social en el personal técnico de obra para que entiendan, que lo que están haciendo es importante y que va a afectar la vida de seres humanos. Entonces nosotros generamos todo un tema de capacitaciones, Graña³⁰ inmediatamente se la creyó. Amarilo, lo hicimos hace poco, pero Graña inmediatamente dijo, esto hay que hacer con todo el equipo técnico, y lo hicieron con toda la empresa, dictarles unas conferencias, unas capacitaciones para que ellos entendieran, que era lo que hacía gestión social, y porque lo hacía y para que lo hacía. Desde ahí tenemos muchos hinchas en los mismos gerentes de proyecto. La ignorancia no es solo en nuestras comunidades, la ignorancia también es nuestra, las constructoras, del equipo que está haciendo parte, los desarrolladores del proyecto

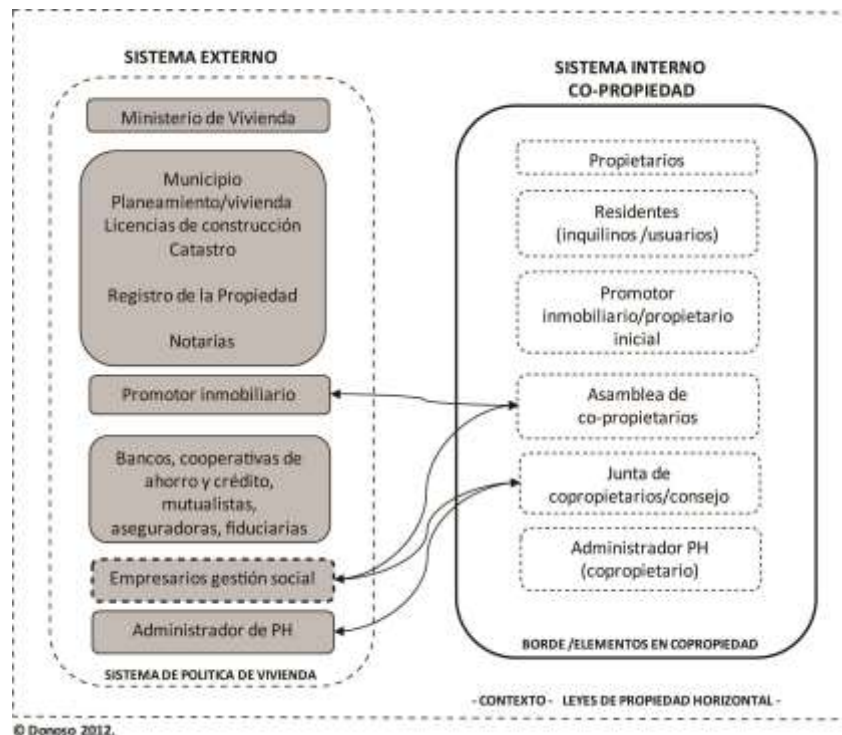
El empresario de gestión social cumple un rol en el sistema de vivienda que se lo ve como innovador, sin embargo, se conoce que tanto en el BEV- JNV en Quito y ICT en Bogotá contaban con departamentos de trabajadoras sociales a cargo de realizar reuniones y procesos de información para facilitar el entendimiento colectivo de la convivencia en un multifamiliar y por lo tanto incentivar mantenimiento.

El Banco Interamericano de Desarrollo en Washington, en 1968 realizó un seminario con representantes de políticas y programas de vivienda de toda América Latina para tratar el tema del mantenimiento de las unidades, compartir fundamentos básicos de la administración en copropiedad, mostrando la preocupación que a la vez fundamenta tesis de esta investigación: *“La experiencia ha demostrado en muchos países en desarrollo que hasta en un proyecto bien concebido y bien edificado el costo de una mala administración es la inestabilidad económica y el deterioro físico”*³¹ En el seminario se trató el tema que si bien los fundamentos de administración de la copropiedad es interés de los copropietarios, este también se vuelve un asunto del sistema de actores gubernamentales, urbanizadores, y los involucrados e interesados en el desarrollo del proyecto de vivienda.

³⁰ Graña y Montero es una de las grandes constructoras en el Perú. Corporación Responder viaja a diferentes países para asesorar en el tema de gestión Social.

³¹ BID y Agencia para el Desarrollo Internacional, 1968. Washington “Seminario Técnico de Administración de Programas Habitacionales” Cita, página 1.

Gráfico 5. ACTORES Y RELACIONES ENTRE SISTEMA INTERNO Y EXTERNO DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL EN CONDOMINIO



En este diagrama muestra el conjunto de actores en el sistema externo y el sistema interno donde el empresario de gestión social se convierte en el actor vinculo entre los dos sistemas junto con el promotor inmobiliario y el administrador de propiedad horizontal - en ciertos casos. El empresario de gestión social, existente en algunos casos de provisión de vivienda, es el que asume una relación de facilitador entre promotor inmobiliario y los propietarios en colectivo y no como hogares individuales, como generalmente ocurre durante el proceso de enajenación y adjudicación de subsidio.

Fuente: Síntesis elaborada en base a los datos obtenidos en grupos focales realizados en Quito y Bogotá (2012).

El análisis de la ley y de los actores relacionados en la ley sirve también para identificar los actores, como los empresarios en gestión social que actúan en el proceso de provisión de vivienda y que no están previstos en la ley, pues no están estrictamente ligados a los derechos y obligaciones de la propiedad (Gráfico 5). Su presencia dentro del sistema como agentes facilitadores sea trabajando para el constructor y promotor inmobiliario o sea para la gestión pública, es una muestra de la necesidad de tener un equipo y gente especializada en el tema con la capacidad de asumir y compartir información clave para potencializar la acción colectiva y convivencia entre los futuros propietarios.

Una nueva generación de empresarios de gestión social se está conformando tanto en Quito como en Bogotá. Los actores encontrados que trabajan en relación a provisión de vivienda de interés social son diversos y aplican diferentes metodologías de trabajo. Existen similitudes en las metodologías de trabajo, como el enfoque hacia normas de convivencia pacífica entre vecinos, la identificación de

líderes en la comunidad y ajuste de la organización a las normas de propiedad horizontal³². Algunos casos de estudio seleccionados para esta investigación tuvieron relación con actores de gestión social y otros casos no. Esto permitirá identificar la influencia de estos actores hacia los factores de cooperación y gestión colectiva de la copropiedad.

Generalmente el empresario en gestión social es contratado por el sector inmobiliario sea este un actor público o privado. Esa relación contractual marca también la relación con los propietarios. De acuerdo a los primeros resultados de la investigación, los propietarios perciben a los gestores sociales como un actor mas en el conjunto de actores que aparecen relacionados al promotor inmobiliario, y no como un tercer agente que trabaja de manera imparcial o alineado a los intereses de los propietarios. En la tesis doctoral se prevé un capítulo completo sobre el rol de los empresarios en gestión social y la regulación de los condominios de interés social.

Otro actor con un rol secundario pero importante en el proceso son las oficinas de Catastro. En Bogotá, el Catastro no está directamente involucrado en el proceso de enajenación. Las cédulas inmobiliarias de las nuevas unidades es un proceso aparte del avalúo donde se establece el valor del impuesto predial de la futura unidad. Este paso se da en un proceso interno entre el registro de propiedad y la oficina de catastro. Este proceso es diferente en Quito donde el Catastro igualmente tiene que emitir las cédulas catastrales y avalúo de unidades para establecer el impuesto, pero este es un tiempo que lo asume el promotor inmobiliario alargando así el proceso de escrituración y venta de las unidades.

En los dos casos el Catastro es la institución donde reposa información importante sobre la vivienda en copropiedad, en régimen de condominio u otras formas colectivas. Es aquí donde se solicitaron los datos para realizar las estadísticas del número total de unidades en copropiedad, pues el catastro entiende que la propiedad horizontal no depende de la tipología de la vivienda. Se podría empezar a pensar que junto al impuesto predial se pueden generar una estrategia colectiva para generar fondos que pueden ser utilizados por las copropiedades. Todo esto siempre en el marco del auto-gobierno de la copropiedad misma.

³² Entrevistas y observación en campo del trabajo que realiza Corporación Responder, Dra. Laura Salamanca con los proyectos de interés social que construye Amarillo. También entrevistas con los gestores sociales en Quito, como María Elena Acosta de la Gerencia Social del MIDUVI, Ec. Pablo Valencia de Fundación Bien Estar, así como también profesionales de la empresa de vivienda del MDMQ, encargados de los procesos de construcción de comunidades.

(3) *Condominio y tipología de vivienda*

El condominio es una forma de propiedad privada que se adapta a las tipologías de viviendas multifamiliares en sus diferentes formas: conjuntos cerrados de viviendas unifamiliares o en hileras de vivienda o en edificios individuales, conjuntos de torres. Por otro lado, el sistema de condominio no se adapta fácilmente a las transformaciones de las viviendas, a ese mecanismo natural que ocurre en las familias de bajos e ingresos medios cuando deciden montar un negocio en su misma propiedad o a realizar aumentos dese su propiedad de uso exclusivo. Sin embargo, si se comprende bien los fundamentos del autogobierno del condominio estos cambios no tienen que ser necesariamente ilegales, el problema es el contexto institucional. Estas dinámicas y transformaciones de la vivienda podrían adaptarse bien y sin generar problemas internos en la copropiedad ni a nivel de conjunto o de barrio.

Si bien la forma de propiedad en régimen de condominio se adapta a tipologías de vivienda, el diseño urbano y política de suelo en respuesta debería también reconocer la interrelación, en específico en relación al tamaño de los conjuntos y la conformación del tejido urbano. El tamaño del grupo de familias que habitan y manejan un bien común es otro de los factores importantes que facilitan o no la cooperación de acuerdo a las teorías de acción colectiva.

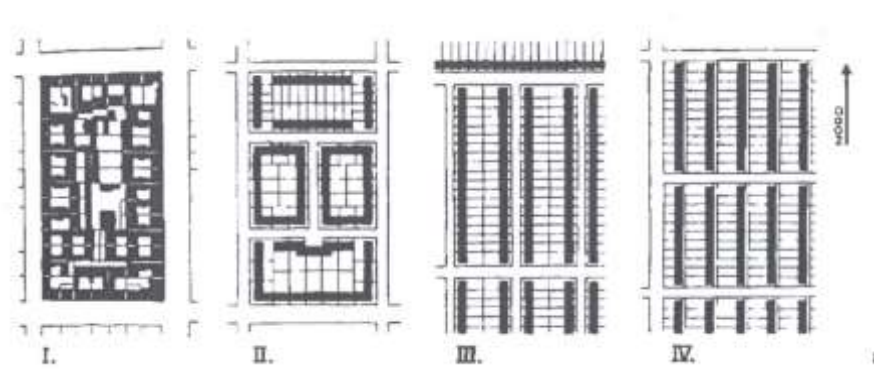
Se puede manejar las densidades residenciales igualmente por indicadores de población o unidades de vivienda por hectárea adicionando la variable de tenencia en condominio en la ecuación. Si el Centro Urbano Antonio Nariño (CUAN) tiene 960 unidades en 14 hectáreas, estamos hablando de una densidad residencial de 69 unidades por hectárea o por lo menos 270 habitantes por hectárea. Si la normativa municipal dice que esta zona permite densidades de 270 habitantes por hectárea no significa que la vivienda en condominio en la misma zona puede soportar la misma densidad. Por ejemplo, la gran manzana donde se desarrolló el CUAN, pudo mantener la misma densidad residencial y generar dos o tres copropiedades en vez de una sola de 14 hectáreas costosa de mantener.

La gran manzana o mega-block del urbanismo moderno tiene diferentes resultados urbanos, de autogobierno y administración dependiendo si las viviendas son propias o en alquiler. Las ideas de los bloques modernos vinieron de Europa donde las unidades de habitación eran y todavía son, parte de sistemas sociales de arrendamiento, donde el sector público o público-privado se hace cargo del mantenimiento de los espacios verdes, los edificios, espacios comunales, etc. Contrario a los sistemas de bienestar de vivienda en alquiler europeos y estadounidenses, en América Latina los bloques modernos se construyeron para convertir a las familias en propietarios. Cuando el *mega-block* es

privado no debería sorprendernos ver un muro y cerramiento alrededor de generosos espacios verdes que en definitiva serán mantenidos por la copropiedad.³³

Las viviendas producidas en mega-manzanas son un producto de una transformación morfológica de la ciudad donde han conjugado estrategias de diseño arquitectónico y urbano así como interés inmobiliario. Los lotes y las manzanas, fueron cambiando de estructura y con ellos el tejido urbano de la ciudad y la producción de vivienda en masa (Gráfico 6).

Imagen 4. MANZANA URBANA (1700 - 1930)



Fuente: Panerair, Castex, Depaue y Samuels (2004) *Death and life of the Urban Block*. "New Frankfurt and Ernest May 1925-30.p: 90 -113.

Diagrama realizado por Ernst May (*Das neue Frankfurt*, 1930). La ilustración proponía en esa época la transformación de la manzana tradicional hacia la manzana y modelos de vivienda para producción en masa propuestos por los modernistas de CIAM para vivienda en arrendamiento social. Al mirar esta evolución es importante entender el proceso de normativa de subdivisión de suelo o integración parcelaria detrás de ellos y adicionar la variable de las formas de tenencia y usos de suelo.

Si el enfoque es hacia la vivienda en propiedad, la primera manzana se puede interpretar como un conjunto de varios y pequeños condominios, más manejables al tener menos unidades en copropiedad delimitada en un lote más pequeño. Típica manzana con acceso directo desde la calle donde la vivienda de interés social fácilmente podría adaptar usos secundarios como tiendas y talleres. En la segunda etapa la manzana tradicional se convierte en cuatro copropiedades (si las viviendas comparten estructura). El tamaño del lote y unidades en copropiedad son manejables todavía, genera un tejido urbano y se lo entiende como un barrio. En las siguientes etapas se llega al macro lote (con pequeños lotes de uso exclusivo), en conjuntos que hoy en día son conjuntos cerrados.

La idea del bloque moderno es generar espacio verde y abierto, pero si este está en condominio como en el caso latinoamericano, este no es un espacio público de manejo municipal, sino un espacio abierto de manejo de la copropiedad. Es importante hacer un balance entre los beneficios de consolidar unidades en grandes manzanas frente a la complejidad implícita en el manejo y gobierno de una copropiedad. Se pueden manejar las mismas densidades residenciales por hectáreas sin consolidar todos los lotes en una mega manzana. La normativa municipal debe facilitar el proceso de subdivisión e integración de lotes considerando la variable compleja de la tenencia en condominio y la generación de verdadero espacio público en la ciudad.

El bloque de vivienda propuesto por el movimiento moderno tiene varios aspectos valiosos que es importante rescatar como la posibilidad de generar apartamentos más amplios, con ventilación e

³³ En Bogotá la normativa municipal obliga a los nuevos conjuntos a realizar cerramientos transparentes donde el verde interior se pueda percibir desde el exterior.

iluminación al simplificar la arquitectura y técnica constructiva. El valor de suelo actual, y el enfoque en sistemas de propiedad no permite realizar conjuntos con generosas áreas. El aspecto no tan positivo y generalmente criticado del bloque de vivienda es la relación del bloque hacia la calle, la homogeneización formal y de usos, donde el comercio y otros espacios que son fuente de ingresos y empleo no tienen cabida. Esta crítica es más evidente cuando se analiza el patrón del bloque repetido como una manzana sello (*stamp block*), composición que se observa en mega proyectos de vivienda, demostrando poca exploración e incorporación de elementos y dimensiones urbanas como centralidades barriales, servicios, recreación y movilidad.

Hoy en día los apartamentos del Centro Urbano Antonio Nariño (Bogotá, 1958) y apartamentos de San Carlos o de Luluncoto (Quito, 1974) son percibidos por sus residentes como bloques de estructuras seguras, apartamentos amplios y llenos de luz natural. Áreas comunales son aspectos de conflictos por dificultades en toma de decisiones y de manejo como en parqueaderos o espacios verdes que requieren mantenimiento constante, así como costos de seguridad para el monitoreo de ingreso al conjunto, o de inseguridad al no poder tomar decisiones en conjunto. La manzana donde se ubican los bloques de vivienda es lo que en definitiva se convierte el borde de la propiedad horizontal como se explicaba anteriormente, al ser el suelo el primer elemento de propiedad común del condominio. Esto va de la mano sea la unidad de vivienda en edificio o en casa en hilera o conjunto de casas individuales.

(4) *Condominio de tenencia múltiple entre propietarios y arrendatarios*

Jurídicamente el condominio o propiedad horizontal es una forma de tenencia de dominio individual y la vez de dominio colectivo sobre los bienes comunes los cuales se constituyen por ley y a través de normativa urbana. En este régimen conviven múltiples formas de tenencia pues la evidencia en el mercado muestra que los condominios son habitados tanto por propietarios así como también por arrendatarios, cuando los propietarios alquilan sus unidades. La política de subsidio limita el derecho de enajenación y arrendamiento del bien inmueble entre 5 a 7 años.

Si bien el régimen de condominio se orienta y regula a los co-propietarios, en la práctica y dependiendo del contexto social y urbano, los arrendatarios se convierten en actores importantes dentro del co-gobierno y convivencia en condominio. Las leyes de propiedad horizontal en Colombia como en Ecuador establecen una responsabilidad solidaria entre propietarios y arrendatarios.

Muchas veces el valor de la expensa para el mantenimiento de la copropiedad es asumido por el arrendatario bajo un acuerdo con el propietario. Los arrendatarios pueden asistir a la reunión y votar en ella siempre y cuando el propietario le asigne un poder. Es muy común ver arrendatarios participando

activamente en el auto-gobierno de los condominios, así como también ver arrendatarios indiferentes a la organización y mantenimiento del conjunto donde habita.

CONCLUSION

Desde una mirada institucional, se puede entender el problema del stock existente y también del que está siendo hoy mismo construido. Es necesario transparentar la complejidad institucional implícita en la vivienda, entendiendo el rol del régimen de propiedad horizontal donde los derechos e intereses de los beneficiarios, de los promotores de vivienda, y del Estado se juntan. Comprender y reconocer el rol de la forma de tenencia es reconocer una variable clave en la concepción y ejecución una política de vivienda (Kemeny, 1978, 2005; Ruonovaara 1993).

El uso del condominio como forma de propiedad muestra un proceso histórico de estrategias y programas orientados a satisfacer diferentes necesidades de vivienda. La adopción de las leyes de Propiedad Horizontal significó un esfuerzo importante de cambio en nuestra sociedad, convirtiéndose en una importante política de vivienda que se adapta a formas urbanas más compactas, e idealmente a viviendas con costos más accesibles sin perjudicar la calidad y habitabilidad de la unidad, ni del conjunto. La ley ha permitido la construcción de vivienda en multifamiliares sociales en propiedad sean estos el resultado de un esquema centralizado en el Estado o con participación del sector privado. Aún quedan varios aspectos por entender y factores institucionales que preparar para que un sistema de vivienda pueda trabajar con condominios auto-regulados y auto-gobernados capaces de asumir el mantenimiento de la copropiedad en el largo plazo.

El condominio es un régimen de propiedad que combina la propiedad individual de manera indivisible con una propiedad colectiva. La Ley de Propiedad Horizontal regula aspectos claves del proceso de provisión de vivienda. Es decir, en la etapa de producción, la ley permite subdividir un terreno global y constituir el condominio de unidades individuales, generando así el reglamento interno y la arena de acción, para futuros copropietarios; en la etapa de intercambio, la ley permite la división de una hipoteca global de un terreno en hipotecas individuales, regulando y garantizando la compra y venta de un bien de propiedad exclusiva en copropiedad. Durante la etapa de consumo la Ley norma el proceso de gobierno y administración, estableciendo la obligatoriedad de la reunión en asamblea, elección de un representante jurídico y manejo de un presupuesto para mantenimiento al cual todos los copropietarios obligatoriamente deben aportar de acuerdo a los coeficientes de propiedad. Tanto en Quito como en Bogotá la Ley de Propiedad Horizontal es la “regla en uso” del sistema externo e interno de actores involucrados en condominio.

Aquí hay varias décadas de aprendizaje y colaboración interinstitucional que posiciona a Latinoamérica como una de las regiones con una positiva experiencia en condominios en general, basta ver el desarrollo inmobiliario mostrado en las últimas décadas y la oferta en el mercado. Pero internamente los condominios tienen dificultades y es muy poco lo que conocemos de ellos. Un importante paso hacia mejorar nuestros sistemas de vivienda es reconocer la variable colectiva de las unidades en condominio, aumentando esta variable en las próximas encuestas de calidad de vida y censos de vivienda. El déficit cualitativo de vivienda, de acuerdo a las metodologías actuales, no logra identificar los problemas colectivos del stock en propiedad horizontal, el cual corresponde al 61% en Bogotá y un 45% en Quito.

A parte de la situación del mercado de condominios en general, el enfoque principal es la provisión de vivienda de interés social porque son unidades que serán habitadas por sectores social y económicamente vulnerables. Muchos de ellos si bien no son los sectores de más bajos ingresos, son sectores en pobreza o en línea de pobreza. El riesgo de deterioro de la copropiedad por falta de acción colectiva, de un buen gobierno y mantenimiento de la copropiedad pone en riesgo el bien que tanto le ha costado a la familia acceder y al estado/sector inmobiliario producir.

El artículo expone el dilema colectivo al que se enfrenta un grupo en régimen de condominio. La *teoría de los comunes* es útil para entender las condiciones de interdependencia que existe entre los actores externos de la política y los actores internos y los factores que influyen en los resultados de las acciones de estos grupos. El marco de análisis permite observar características de los grupos relacionados a factores de cooperación, confianza e información que los propietarios y los actores del sistema externo demuestran.

Actualmente el problema del *free-rider* dentro de la asociación de propietarios no tiene las suficientes herramientas internas de sanciones progresivas, o externas de monitoreo y sanción que puedan ser implementadas por los mismos copropietarios para solucionar problemas de falta de pago o de colaboración con la copropiedad, sin provocar más conflicto. Pocas veces se lleva a un juicio ejecutivo la falta de pago de la cuota de administración en condominios de vivienda de interés social. La gente prefiere mantener una convivencia relativamente pacífica a entrar en conflictos legales con su vecino.

Durante las etapas de provisión de vivienda, y de implementación de la política pública, el propietario inicial (del lote) subdivide el terreno en unidades de vivienda en condominio. Esta subdivisión constituye el condominio, junto con una serie de documentos y planos que se adjuntan al título de propiedad colectivo, o la declaratoria de propiedad horizontal. Estos bienes colectivos no tienen un representante legal de la colectividad hasta que no se realice una asamblea de copropietarios, donde se elige una directiva. Si se quiere implementar procesos de auto-gestión y diseño participativo en

algunos proyectos de vivienda, el diseño institucional del sistema en condominio debe adaptarse a este derecho y permitir la actuación de los futuros propietarios en este proceso. Esta innovación generaría una diversidad de proyectos, facilitaría otros mecanismos de inversión y metodologías de trabajo con los futuros propietarios.

El conocimiento de las herramientas y normas que existen para el gobierno y administración de una copropiedad es un factor que fomenta acción colectiva. Es mejor si esto ocurre en etapa temprana en el proceso, pues la información se convierte en una forma de auto-regular el proceso a cargo del promotor inmobiliario quien en momentos es copropietario así como la relación con otros actores. Datos demuestran como los residentes así como los involucrados en el proceso técnico de construcción de la vivienda no conocen bien las reglas en uso, especialmente los derechos colectivos que adquieren los propietarios.

Internamente, durante la etapa de consumo, los residentes en su mayoría confunden qué es un reglamento de copropiedad con un manual o acuerdo de convivencia. Muy pocas veces un copropietario conoce todo el documento y planos que conforman una declaratoria. Las “reglas en uso” en condominio son más complejas y van más allá de un asunto de tenencia de mascotas. Las mascotas o el ruido están reguladas por otras normas sociales, de vecindad, de ciudadanía y ordenanzas municipales tanto en Quito como en Bogotá y no necesariamente por la Ley o el reglamento de Propiedad Horizontal. Ser buenos vecinos debería ser una condición urbana, ligada a diferentes formas de propiedad o tipologías de vivienda. Aprender aspectos de buena vecindad es sin duda importante y debería ser apoyado por otras políticas e instituciones sectoriales y de educación pública sobre convivencia y buen vivir.

Son seis elementos en propiedad condominal los cuales son los elementos que requieren una administración y mantenimiento: (1) suelo, (2) estructura, (3) infraestructura, (4) espacios de uso común, (5) bienes económicos y jurídicos y (6) áreas de uso exclusivo. El potencial colectivo del condominio es interesante, todos estos bienes colectivos especialmente el suelo, podrían convertirse como herramienta de capitalización para cubrir costos elevados de renovación o adquisición de seguros contra riesgos como terremotos. En este escenario las oficinas de Catastro podrían cumplir un rol importante de un ejercicio de auto-gobierno de la copropiedad. Es decir existen algunos arreglos institucionales que todavía quedan por diseñar que pueden funcionar para potencializar el financiamiento del mantenimiento, renovación o re-construcción de los mismos bienes colectivos.

Se mencionó el rol de los empresarios de gestión social, quienes se convierten en un nexo de comunicación y vía de información entre los actores externos y los internos. El rol de este actor requiere más debate, pues aunque cumple una función importante de transmisión de información, el

sistema alrededor aun no genera las herramientas para que los copropietarios mantengan su copropiedad en el largo plazo, en autonomía y auto-gobierno. El trabajo de los empresarios sociales empieza y termina en una etapa muy temprana en la vida un condominio nuevo. No se trabaja con condominios antiguos. La movilidad residencial, el cambio de actores internos, la falta de herramientas de financiamiento para la asociación, los problemas y las formas en la que la comunidad los enfrenta marcan los resultados de una acción colectiva observable en el nivel de mantenimiento y organización.

Los costos de administración y mantenimiento generalmente no están previstos en el análisis de la situación económica de las familias cuando estas solicitan el subsidio ni cuando se solicita el préstamo, pues son costos que se definen en colectivo una vez que se reúnen los copropietarios en asamblea y planifican un presupuesto. Cuando hay una administración provisional regulada, como ocurre en Colombia, el promotor decide (individualmente) un presupuesto inicial para el mantenimiento de la copropiedad. Así, es posible incluir esos costos en el análisis, pues es una responsabilidad más que la familia deberá asumir al momento de pasar a su nueva vivienda en copropiedad. Sin embargo, esos costos de una administración provisional se basan en un estándar de mantenimiento que tenía el propietario inicial o promotor de vivienda y es importante reconocer que una vez que los copropietarios toman las riendas de su copropiedad, ellos en colectivo pueden decidir si seguir con el mismo presupuesto, bajarlo o aumentarlo. Sin embargo, es justamente este proceso de toma de decisión que puede ser problemático.

Las acciones-situaciones que se observan en esta investigación son los procesos organizativos de gobierno y administración de la copropiedad en cada caso de estudio escogido y en relación a las acciones orientadas al mantenimiento del bien común. Se piensa que una vez que los primeros propietarios habitan el conjunto estos se convierten en los únicos actores involucrados en estos procesos de acción colectiva. Sin embargo, la propiedad horizontal nace y se auto-regula durante etapas de producción e intercambio de la vivienda, haciendo a otros actores, como el promotor inmobiliario (sea público o privado) participar inicialmente del gobierno y administración de la futura copropiedad de familias calificadas al subsidio de vivienda. Estos factores y actores externos toman decisiones y entran en dinámicas que en definitiva afectan al futuro de la organización de un condominio.

Agradecimientos:

La autora agradece a las diferentes instituciones y actores públicos y privados que han acompañado y alimentado los argumentos de esta investigación desde el 2011. Gracias a CAMICON y MIDUVI por invitarme a

este seminario. Hacer un doctorado en temas de política pública y poder tener la oportunidad de confrontarlo a la comunidad es clave en el proceso mismo de la investigación. Agradezco los comentarios sobre mi proyecto que he recibido en la Conferencia AAG, New York en 2012, ENHR, Lillahamer, 2012, Ciudades de la Gente, CLACSO, Rio de Janeiro, 2012, de Prof. Dr. Raquel Rolnik en Ámsterdam, ENHR 2013 y Prof. Dr. Marja Elsinga y Prof. Dr. Peter Boelhouwer de OTB, TUDelft. Todos los comentarios y observaciones han servido para mejorar y ajustar esta investigación y contar esta historia. Cualquier error es responsabilidad de la autora.

Esta investigación, diseñada por R.E. Donoso es financiada por NFP-NUFFIC Fellowship (2011-2015) para realizar los estudios de doctorado en OTB, TU Delft, Holanda.

Referencias:

BALL, Michael y Michael HARLOE

1992 «Rethorical barriers to understanding housing provision: What the ‘provision thesis’ is and is not», (Barreras retóricas para entender la provisión de vivienda: lo que la ‘tesis de provisión’ es y no es). *Housing Studies*, Vol.7:1, 3-15.

BLANDY Sarah, Ann DEPOUIS y Jennifer DIXON (Eds.)

2010 *Multi-owned Housing, Law, Power and Practice*. Farnham: Ashgate.

BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO y AGENCIA PARA EL DESARROLLO INTERNACIONAL

1968 Primer Seminario Técnico Administración de Programas Habitacionales. Memorias del seminario. Encontrado en: Biblioteca Universidad Nacional de Colombia, Bogotá.

CALDEIRA, Teresa

2000 *City of Walls. Crime, Segregation and Citizenship in Sao Paulo*. Berkeley, California University Press.

CÁRDENAS, Juan Camilo

2009 *Dilemas de lo colectivo. Instituciones, pobreza y cooperación en el manejo local de los recursos de uso común*. Bogotá: Universidad de los Andes.

EDELMAN, Lauren B. y Mark C. SUCHMAN

1997 «The Legal Environments of Organizations». *Annual Review of Sociology*, Vol.23: 479-515.

ELSINGA, M. y Joris HOEKSTRA

2005 «Home ownership and housing satisfaction». *Journal of Housing and the Built Environment*, Vol.20, No.4: 401-424.

ESCOBAR, Clara Inés

2012 *De la propiedad horizontal y las unidades inmobiliarias cerradas. Análisis normativo, Jurisprudencial y contable*. Bogotá: TEMIS.

HANSMANN, Henry

1991 «Condominium and cooperative housing: transactional efficiency, tax subsidies and tenure choice» *The Journal of Legal Studies*, Vol.20 No. 1: 25-71

HIDALGO, Rodrigo, Alejandro SALAZAR B (et. al).

2005 «Transformaciones socio-territoriales asociadas a proyectos residenciales de condominios en comunas de la periferia del área metropolitana de Santiago». *Revista INVI*, Vol.20, No. 54: 104-133.

JANOSCHKA, Michale y Alex BORSODORF

2006 «Condominios Fechados and Barrios Privados: The rise of private residential neighborhoods in Latin America» En Glasze G, Chris Webster and Klaus Frantz (eds.) *Private Cities: Global and Local Perspectives*. London: Routledge.

JARAMILLO González, Samuel

2009 *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Ediciones Uniandes.

KEMENY, Jim

2005 «“The Really Big Trade-Off” between Home Ownership and Welfare: Castles’ Evaluation of the 1980 Thesis, and a Reformulation 25 Years on». *Housing, Theory and Society*, Vol. 22, No.2:59-75.

LEGIS

2011 *Administración de la Propiedad Horizontal*. Régimen actual, aspectos laborales, contables, tributarios y de contratación; extractos jurisprudenciales y doctrina sobre temas de especial interés en esta materia. Bogotá: Legis Editores, S.A.

MARIN Vélez, Gustavo Adolfo

- 2006 «Cinco problemas actuales del Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia». *Opinión Jurídica*, Vol.5, No.9:145-160.
- McKENZIE, Evan
1994 *Privatopia. Homeowners Associations and the Rise of Residential Private Government*. New Haven: Yale University Press.
- MEJIA ESCALANTE, Mónica E.
2006 «Del discurso de vivienda al espacio residencial. El caso de vivienda en altura en sistema constructivo de cajón». Tesis Máster en Hábitat. Medellín: Universidad Nacional de Colombia.
- NADER, Danies, Lina Margarita
2002 *Análisis Jurídico de la Propiedad Horizontal en Colombia*. Tesis Ciencias Jurídicas. Bogotá: Universidad Javeriana. Versión electrónica disponible en: <http://www.javeriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere4/Tesis-58.pdf> (visitada el 3 de Diciembre de 2011).
- NICOL, Lee Ann
2012 *Sustainable Collective Housing. Policy and practice for multi-family dwellings*. London: Routledge.
- ORBAN, Ana María
2006 *Community action for collective goods. An interdisciplinary approach to internal and external solutions to collective action problems. The case of Hungarian condominiums*. Budapest: Akademiai Kiado.
- OSTROM, Elinor
2003 «How types of goods and property rights jointly affect collective action». *Journal of Theoretical Politics*, Vol. 13, No.3: 239-270.
1990 *Governing the Commons. The Evolution of Institutions for Collective Action*. Cambridge: Cambridge University Press.
- OTB Research Institute for the Built Environment
2009 Onderzoeksprogramma 2009-2014. Versión electrónica disponible en: <http://www.otb.tudelft.nl/onderzoek/onderzoeksprogramma/> (visitado en 20 de Noviembre, 2010).
- ROHAN, Patric J.
1967 «Drafting Condominium Instruments Provision for Destruction, Obsolesce and Eminent Domain» *Columbia Law Review*, Vol.65 No.4: 593-624
- RODRIGUEZ, Alfredo y Ana Sugranyes (eds.)
2005 *Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social*. Santiago de Chile: Ediciones SUR. Versión electrónica disponible en: <http://www.sitiosur.cl/publicacionescatalogodetalle.php?PID=3498> (visitada en 17 de Octubre del 2012).
- RUONAVAARA, Hannu
1993 «Types and forms of housing tenure: towards solving the comparison/translation problem». *Scandinavian Housing and Planning Research*, Vol.10, No.1: 3-20.
- TORRES Tovar, Carlos Alberto, Jhon Jairo RINCÓN y Johanna E. VARGAS
2009 *Pobreza Urbana y Mejoramiento Integral de Barrios en Bogotá*. Bogotá, Universidad Nacional de Colombia.
- VELASQUEZ Jaramillo, Luis Guillermo.
2001 *La Nueva Ley de Propiedad Horizontal. Visión Esquemática y Concordada*. Bogotá: Temis.
- VAN WESEPE, Jan
1986 *Condominium, A New Housing Sector in The Netherlands*. Utrecht: Elinkwijk.
- VIHAVAINEN, Rosa
2009 *Homeowners' Associations in Russia after the 2005 Housing Reform*. Helsinki: Kikimora Publications Versión electrónica disponible en: <http://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/50285/homeowne.pdf?sequence=1> (visitada el 2 de Abril de 2012).
- WEST, Mark y Emily M. MORRIS
2003 «The Tragedy of the Condominiums: Legal Responses to Collective Action Problems after the Kobe Earthquake» *The American Journal of Comparative Law*, Vol.51 No. 4 (Autumn, 2003) pp.903-940