

La vivienda dirigida a los sectores de bajos ingresos en el proyecto educativo de la Facultad de Ciencias del Hábitat

*Alex Leandro Pérez Pérez**

Resumen

Se exponen las generalidades sociales y económicas que caracterizan a la sociedad actual donde se desarrolla el actuar académico de la universidad, así como los lineamientos que guían las decisiones que han predominado en el proceso académico de los últimos ciclos para la “vivienda social” en la praxis investigativa del programa de arquitectura, y se resumen los contenidos de dos espacios académicos ligados a la comprensión y actuación del diseño en la problemática de la vivienda para los sectores de bajos ingresos y sus resultados, los cuales se convirtieron en material de discusión en el XVI Encuentro de la Red Universitaria Latinoamericana de Cátedras de Vivienda (Ulacav), que se realizó en Montevideo (Uruguay), en el 2010. El autor describe los antecedentes del proceso académico y los contrasta con la producción actual y sus resultados, que determinan los compromisos futuros en el desarrollo de la cátedra.

Palabras clave: sectores de bajos ingresos, vivienda, cátedra de vivienda social, el diseño según las necesidades y expectativas.

Recibido: 25 de febrero del 2011

Aceptado: 8 de marzo del 2011

* Arquitecto, docente e investigador, máster en Vivienda Social, aspirante a doctor en Arquitectura. Con reconocimientos académicos y profesionales, miembro del Grupo de Investigación en Vivienda del ISPJAE en La Habana (Cuba), con publicaciones en revistas de indexación internacional sobre el actuar académico contemporáneo, hábitat y sustentabilidad. Actualmente desarrolla investigaciones sobre el diseño de la vivienda para los sectores de bajos ingresos económicos. Correo electrónico: aleperez@unisalle.edu.co



Housing for Low-Income Sectors in the Education Project by the School of Habitat Sciences

Abstract

The article exposes the general social and economic characteristics of today's society, where the University's academic behavior is developed, as well as the principles that guide the decisions that dominate the academic process of the past few cycles in regards to "Social Housing" in the Architecture Program's research praxis. It also summarizes the contents of two academic areas related to understanding and implementing the design in the issue of housing for low-income sectors and its results, which became material for discussion at the Sixteenth Meeting of the Latin American University Network of Housing Departments (ULACAV), held in Montevideo, Uruguay, in 2010. The author describes the academic process' background and compares it with current production and its results, which determine future commitments in the professorship's lecture development.

Keywords: low-income, housing, social housing professorship, design according to needs and expectations.

Introducción

Analizar el hábitat para los sectores de bajos ingresos económicos realizando propuestas, conscientes de una realidad cambiante y compleja, es una tarea incuestionable para la academia.

Para determinar los campos de acción donde se desarrollarán los espacios académicos, en primera instancia deben interiorizarse aspectos socioeconómicos, culturales, políticos y físico-ambientales, pues ellos condicionan el actuar profesional e intelectual.

Entre los aspectos generales que describen la realidad de la vivienda y su entorno para las poblaciones más vulnerables se resaltan algunos de los datos de mayor impacto, los cuales sustentan la pertinencia de los espacios académicos; éstos son:

- Los falsos valores de prosperidad que han conducido en todas las esferas y niveles a una carrera por la acumulación, desactivando conceptos fundamentales como la solidaridad o la cooperación, que golpean a su paso la convivencia social. El concentrar todas las expectativas hacia el desarrollo económico y no para el desarrollo social, aleja a los individuos de condiciones fundamentales como la salud, la educación, la alimentación o la vivienda, convirtiéndose en una sociedad de grandes riquezas materiales pero con una preocupante pobreza filosófica y espiritual.

Según Arango (2005: 9), la nación colombiana “es una sociedad que fundamentó sus relaciones en la doctrina católica del respeto mutuo, pero también del sufrimiento como camino a la vida eterna”, sumergida durante décadas en la lógica de la muerte, donde unos a otros se agreden y matan por diferencias económicas, sociales, políticas e ideológicas. Los colombianos han nacido y crecido bajo las condiciones de una guerra interna que los separa, la cual incita constantemente a proponer como única alternativa el uso de la fuerza para el mantenimiento o el quebrantamiento de la ley y el orden.

Bajo estas características, cada individuo busca salir de la miseria y conservar la vida, rompiendo así las conexiones con su lugar de origen, desmembrando las redes sociales, que constituyen el mayor valor para la construcción de identidad.

- Una de las alternativas para la subsistencia es la ciudad, donde se generan los mayores retos para construir una sociedad más justa, igualitaria y solidaria, en la que se pueda recuperar la confianza, la convivencia y la justicia social, asumiéndose entonces la vivienda y sus características en un compromiso determinante del logro de este objetivo.

Uno de los ejes más importantes en la planificación de las ciudades es la producción de vivienda, que debe albergar poblaciones en rápido crecimiento y en condiciones de necesidad y exclusión. Esta población que nace, llega y se concentra en las ciudades, debe solucionar de alguna manera el problema de vivienda en medio de las adversidades socioeconómicas que enfrenta día a día.

- El derecho a una vivienda digna está reconocido por el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia. Sin embargo, en la realidad un considerable porcentaje de la población carece de ella; asimismo, existe otra parte que, teniendo una solución habitacional, se ve en la obligación de devolverla o perderla, ya sea por la vía de dación de pago, o por la del remate en ejecución procesal.

La Corte Constitucional ha establecido que la vivienda no es un derecho fundamental, es entonces un derecho de carácter asistencial que requiere de un desarrollo legal previo y debe ser prestado por las entidades asociativas creadas para tal fin (Olano García, 2006).

- Según las estadísticas oficiales, en Colombia la pobreza es del 49,2% (Martínez, 2007), y en Bogotá (objeto de estudio de los espacios académicos), según la Secretaría de Planeación Distrital (SPD) y el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) el 32,1% de sus habitantes se encuentran por debajo de la línea de pobreza; de éstos, 6,7% viven en estado de indigencia; por hogares, el 7,3% viven en la indigencia y el 32% son pobres.

De los 1.978.528 hogares que constituyen la ciudad, el 5% de los hogares pobres están dentro de uno o más indicadores de necesidades básicas insatisfechas (NBI) y el 0,5% de los hogares en condición de miseria dentro de dos o más indicadores NBI, para un total de 108.955 hogares que sufren de por lo menos una necesidad básica insatisfecha.

Tabla 1. Distribución de hogares por indicadores de necesidades básicas insatisfechas (NBI) en Bogotá, D. C.

Hogares en Bogotá	Hogares con vivienda inadecuada		Hogares con servicios inadecuados		Hogares con hacinamiento crítico		Hogares con inasistencia escolar		Hogares con alta dependencia económica		Hogares pobres por NBI (una o más NBI)		Hogares en miseria por NBI (dos o más NBI)	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
1.978.528	13.832	0,7	4.635	0,2	52.154	2,6	8.934	0,5	30.824	1,6	98.276	5,0	10.679	0,5

Fuente: elaboración del autor con datos de: DANE-SDP, Encuesta de Calidad de Vida (Bogotá, 2007).

- Los sectores de la ciudad donde se concentran las mayores falencias en aspectos socioeconómicos abarcan áreas urbanas centrales, parte del occidente, y se extienden hacia el sur, ocupando más de la mitad del área que la constituye.

Entre los aspectos particulares en los que se enmarcan los espacios académicos de la Universidad de La Salle y la Facultad de Ciencias del Hábitat, se resaltan:

- A comienzos del año 2005 la comunidad académica comenzó la reformulación del Proyecto Educativo Universitario Lasallista (PEUL), que en la actualidad rige los lineamientos y políticas académicas de la Universidad de La Salle.

Gracias a la consolidación de este documento y la claridad de los lineamientos expuestos para la formación profesional, así como los compromisos sociales y humanistas para la transformación productiva del país, algunos proyectos docentes afianzaron sus iniciativas y encaminaron sus esfuerzos de fortalecimiento al proyecto institucional.

- Según el PEUL, los procesos articuladores de la praxis universitaria se desarrollan en los siguientes aspectos:
 1. “Una docencia con pertinencia”, que interactúe armónicamente con su entorno social, político y económico, en un marco de respeto y crecimiento mutuo, de honestidad y de diálogo, que permita la confrontación de ideas, la búsqueda de la verdad y el compromiso con la transformación de la sociedad.

2. “Investigación e innovación con impacto social”, entendida como la responsabilidad ante el conjunto de la sociedad que espera de sus académicos la reflexión y el aporte a la solución de los problemas con la finalidad de lograr un marco de desarrollo humano integral y sustentable.
3. “La gestión dinámica del conocimiento” bajo características democráticas, donde la transdisciplinariedad se entiende, no sólo por la confluencia de disciplinas, sino que su alcance debe permitir la participación del agente no experto en la lógica del contexto, permitiéndole la expansión real de sus libertades y oportunidades de desarrollo.
4. “Una formación integral para el desarrollo humano”, entendida como el crecimiento armónico de las dimensiones de la persona de modo que permitan una participación social con dimensión ética de responsabilidad, con una sólida fundamentación científica y filosófica.
5. El “compromiso con una sociedad más democrática y justa”, que implica la ampliación de oportunidades tanto para las mayorías como el reconocimiento de la pluralidad y los derechos de las minorías, y la posibilidad de incremento y ampliación de las potencialidades del ciudadano.

Dos espacios académicos para el análisis y la generación de propuestas

Antecedentes

Los programas de arquitectura con procesos académicos “tradicionales” enfrentan el problema de la vivienda para los sectores más vulnerables de la población, básicamente, sobre la discusión del proceso creativo y la concepción del proyecto en cinco aspectos fundamentales:

- La implantación, donde se presentan condiciones espaciales para el desarrollo del ejercicio académico, en ocasiones hipotéticas e idílicas con relación a la concepción de propuestas novedosas.
- El análisis físico de una sección en el territorio, donde priman aspectos de organización formal, la observación se enfoca en la identificación de falencias estéticas y se materializa mediante la representación gráfica de las relaciones entre el espacio construido, el espacio libre, los usos del suelo y la morfología del sector.
- La función, que traduce un programa arquitectónico o urbano, donde se integran aspectos de organización y relación espaciales, circulaciones, áreas, entre otros.
- La lógica constructiva, la cual conforma el funcionamiento técnico y estructural de la propuesta, materializa el concepto arquitectónico por medio de una representación adecuada e incorpora las soluciones para el correcto funcionamiento en infraestructura e instalaciones.
- Y, por último, la elaboración formal, que se compone de aspectos básicos de diseño expresados con un lenguaje volumétrico, una voluntad espacial y una imagen acorde a los retos estéticos de la contemporaneidad.

La solución propuesta se concibe como cualquier otro programa arquitectónico, basándose en la experiencia del docente y la crítica en el proceso de formación profesional.

Propuestas

Las nuevas propuestas, sin rechazar radicalmente el esquema heredado, involucran al ser humano y la realidad que lo circunda, con sus dinámicas de construcción del hábitat, lo cual revoluciona el proceso de diseño, entregándole herramientas para su integralidad.

Se propone entonces profundizar el espacio académico práctico del taller de proyecto y diseño, incorporando la reflexión teórica generada en un espacio complementario bajo la figura de una asignatura electiva que fundamenta de manera transdisciplinar y participativa los esfuerzos prácticos de la labor creativa.

El espacio teórico y electivo justifica su pertinencia social, científica e investigativa debido a la necesidad de profundizar en la realidad nacional y latinoamericana del problema de la vivienda digna, generando en el estudiante un pensamiento y una acción propositiva que aporte criterios de solución del hábitat con calidad.

La asignatura se ofrece a estudiantes de otros programas académicos, quienes enriquecen su contenido gracias a la visión y saberes de otras especialidades, permitiendo a los participantes reflexionar y discutir sobre su compromiso profesional con una visión holística que sensibiliza su percepción sobre la problemática de la calidad del hábitat para los sectores de bajos ingresos económicos. Los temas fundamentales que guían la discusión académica son:

- El derecho humano a una vivienda adecuada.
- La vivienda y la vivienda social, conceptos.
- La gestión y políticas para la vivienda social.
- La relación entre la vivienda para los sectores de bajos ingresos económicos y la ciudad.
- El análisis de un caso de estudio y la satisfacción del usuario.

Se considera fundamental, no sólo la recopilación de información documental, sino también información directa, por medio de entrevistas, encuestas y observación e interacción con la comunidad.

El espacio práctico y propositivo se desarrolla en el taller de diseño y proporciona a los participantes la habilidad para proyectar soluciones que definan lo fundamental e innegociable que satisfaga las necesidades y expectativas de la población en contextos de escasez.

Las propuestas de diseño se desenvuelven en áreas urbanas centrales y situaciones de nuevo desarrollo, con propuestas arquitectónicas y urbanas formales, así como soluciones para la consolidación y mejoramiento de la informalidad, donde se involucran necesariamente esquemas de gestión participativa y proyecciones para su evolución en el tiempo. Los temas de diseño que incorporan el espacio académico son:

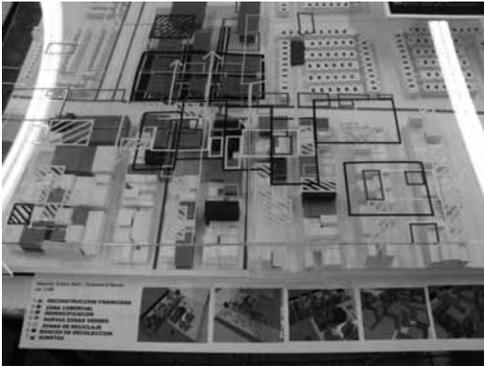


Figura 1. Presentación de la situación actual y la propuesta de actuación en áreas periféricas de la ciudad

Fuente: Descripción general del curso. Fotografía del estudiante Álvaro García.

- La vivienda de interés social formal, agrupaciones y diseño urbano.
- La vivienda informal y su evolución.
- Mejoramiento integral de barrios.

Los cronogramas de trabajo incluyen el análisis de referentes y buenas prácticas en los ámbitos nacional y latinoamericano, jornadas de trabajo con líderes y familias en los barrios donde se generan las propuestas y presentaciones ante la comunidad para su retroalimentación.

Metodología, discusiones académicas y sus resultados

En el espacio teórico y electivo se incentivan las discusiones relacionadas con el diseño de la vivienda y su entorno, y la satisfacción de las necesidades y expectativas del usuario. El proceso se enriquece en cada ciclo académico, retomando e incorporando nuevas fuentes documentales.

Se evalúan la vivienda y el entorno para los sectores de bajos ingresos económicos en la ciudad identificando aspectos favorables y desfavorables de la calidad del hábitat. Se utilizan como técnicas para la recopilación y procesamiento de la información los análisis cuantitativos, cualitativos y comparativos en trabajos de campo que, por medio de la observación, mediciones, encuestas y entrevistas, documentan la situación actual y los retos para el futuro (imágenes 1 y 2).

Entre los resultados que han transformado la concepción de los ejercicios prácticos puede resaltarse la información recopilada sobre los desarrollos formales e informales en la ciudad. Por ejemplo, en los desarrollos formales se han identificado como debilidades:

- La inexistente participación de los usuarios en la proyección de sus viviendas.
- Las limitadas posibilidades para la progresividad de las soluciones habitacionales.
- Inconvenientes con la privacidad auditiva de las familias.
- Acabados que no cumplen con las condiciones mínimas para su limpieza e higiene.

- Pobre integración con su contexto, tanto arquitectónico como urbano.
- Problemas para la accesibilidad de personas discapacitadas, niños y adultos mayores.
- Espacios reducidos e insuficientes.
- Poca variedad en las propuestas habitacionales, las cuales repiten las mismas características espaciales y funcionales e incluso “modelos” que se repiten en otras ciudades y climas.

Por otra parte, las debilidades en las soluciones de carácter informal pueden resumirse en:

- Las edificaciones no cumplen con las normas establecidas por los códigos y las leyes de construcción.
- Los espacios interiores en la vivienda no son utilizados de manera eficiente.
- En el entorno inmediato existen falencias en espacios públicos, áreas verdes y zonas comunes.
- Las soluciones habitacionales atentan contra la seguridad de los usuarios y vecinos debido a su inestabilidad estructural.
- Por lo general, estos desarrollos no cuentan con todos los servicios básicos domiciliarios al momento de ser habitados y tardan incluso años para contar con ellos.
- Tienen problemas de insalubridad por falta de un alcantarillado y servicio de recolección de basuras adecuado.
- Los asentamientos se encuentran en lugares apartados, implicando dificultades para la movilidad y conexión con el resto de la ciudad.

Por otra parte, también se han identificado fortalezas en los desarrollos habitacionales formales e informales. En la formalidad se reconocen:

- El desarrollo de escenarios urbanos planificados que contemplan zonas y espacios para el desarrollo comunitario.
- La intervención de especialistas de la construcción que generan soluciones habitacionales con buenas condiciones físicas y estructurales.
- El cumplimiento de la normativa urbana en desarrollos planificados permiten una apropiada conexión a las redes de servicios públicos domiciliarios y alternativas para la movilidad.

Y en las soluciones informales se han identificado fortalezas que corresponden a:

- Su desarrollo bajo esquemas de progresividad en la vivienda y el urbanismo.
- Soluciones habitacionales que se adaptan a las condiciones y necesidades específicas del usuario.

- Las viviendas se conciben y desarrollan con la participación de los usuarios en todas las etapas constructivas, desde el diseño y construcción, hasta su transformación o desuso.
- Las viviendas contemplan espacios productivos que favorecen la sustentabilidad económica del hogar.
- Se construye bajo esquemas de flexibilidad espacial que permiten su adaptabilidad.

Es así como, desde el taller de diseño, se dictan aspectos para el replanteamiento y concepción de la vivienda. Se describen como oportunidades:

- Las posibilidades que ofrece la vinculación de los usuarios en las diferentes etapas del ciclo de vida de la solución habitacional.
- La necesidad de ofrecer variadas tipologías habitacionales que satisfagan las expectativas de diversas familias, su conformación y requerimientos.
- Vincular en las soluciones habitacionales espacios productivos que mejoren las condiciones económicas de las familias.
- Incorporar propuestas urbanas planificadas que favorezcan el mejoramiento progresivo de la calidad de vida mediante el fortalecimiento de la comunidad y sus procesos asociativos.
- Analizar desde la conceptualización de las soluciones procesos de autoconstrucción como alternativas para la accesibilidad a la vivienda de los sectores que no pueden ingresar en el esquema de gestión inmobiliaria.
- Proponer desde el diseño esquemas de gestión que involucren el seguimiento y acompañamiento de especialistas en diversas áreas, para mejorar las condiciones físico-ambientales de la vivienda y su entorno, así como de los espacios habitacionales y su estructura.
- Involucrar el conocimiento de las normas y generar herramientas para su consulta y análisis.¹

Gracias a la labor académica con las comunidades en los ejercicios programados, la universidad, en respuesta a una convocatoria lanzada por la Comisión Permanente de Calidad del Hábitat de la Sociedad Colombiana de Arquitectos (SCA)² en el 2007, creó un equipo multidisciplinario de profesores dirigido por la Facultad de Ciencias del Hábitat y presentó una propuesta para el proyecto de investigación “Diagnóstico preliminar sobre la calidad de la vivienda de interés social (VIS)³ en Colombia en el período 2000-2007” que fue aprobado, y cuyos resultados para Bogotá forman parte del material de consulta.

Los aspectos que se han replanteado en *el espacio práctico y propositivo*, producto de los avances en el acercamiento académico a las comunidades, son:

- Generar diseños apropiados en condiciones reales donde previamente se relacionen docentes y estudiantes con la comunidad organizada, para de esta forma poder generar propuestas que no se “implanten”, sino que se integren orgánicamente según los datos generados por los habitantes y la convivencia en el lugar.

- El análisis del lugar no es meramente físico o perceptivo, es también inductivo, se recorre y analiza con la comunidad, e involucra necesariamente aspectos propios de la gestión y el fortalecimiento asociativo de los beneficiarios.
- El programa urbano y arquitectónico se realiza sobre la base de acciones y soluciones endógenas, no necesariamente planteadas o desarrolladas por el saber profesional.
- La lógica constructiva se concibe bajo la lógica de los conceptos flexibilidad, progresividad y participación, incorporando obligatoriamente un proceso de actuación en el tiempo y el ciclo de vida de la edificación, lo cual también implica transformar los procesos de representación gráfica y volumétrica para introducir lenguajes didácticos y educativos apropiados para la comunidad que los ejecuta.
- Finalmente, entregarle a los aspectos estéticos, creativos y constructivos del lugar el valor que le merecen, reinterpretarlos y colocarlos por encima de propuestas foráneas para fortalecer el arraigo, pertenencia e identidad de la vivienda y su contexto.

Conclusiones

- Al analizar la ciudad, es la vivienda el proceso constructivo de mayor relevancia con respecto a su estructura y funcionamiento, convirtiéndose en el programa arquitectónico básico para la producción y reproducción de la vida humana, lo que lleva consigo una lectura indiscutible de los procesos históricos, sociales y tecnológicos, así como las diferenciaciones económicas y culturales por las que la ciudad y sus habitantes han transitado.
- La complejidad de la vivienda involucra, no sólo un problema cuantitativo por solucionar, sino innumerables variables cualitativas que van más allá del costo económico que pueda generar el hecho constructivo y se introducen en las responsabilidades eludidas del ser humano con su entorno social, cultural, político y ambiental.
- Para la solución del problema habitacional de los sectores de bajos ingresos económicos se debe observar la vivienda como un concepto social; no sólo hay que analizar desde el enfoque simplista de la disponibilidad económica y la necesidad de cobijo, también deben incorporarse condiciones inherentes al comportamiento de los individuos, como por ejemplo sus necesidades, sus demandas, gustos, preferencias, expectativas, costumbres y tradiciones; las cuales le permitan al usuario interactuar de manera armónica con la comunidad, así como fortalecer los lazos de trabajo y compromisos colectivos que establezcan mecanismos más efectivos para cumplir las metas en torno al mejoramiento de la calidad del hábitat.
- Es así que el hábitat, entendido como un concepto social, debe representar el cambio de paradigma en una sociedad de mercado, utilizando la herramienta del desarrollo integral y sustentable con un contenido humanista, para consolidar una sociedad más justa y equilibrada.

- Hablar del desarrollo humano integral y sustentable reconocer que el “desarrollo” es el resultado de concebir al ser humano como gestor, convirtiéndose en el eje fundamental y dinamizador de los espacios donde él se desarrolla.
- Para integrarse como ser humano de una forma sostenible en el medio debe entonces respetar las condiciones propias del lugar, adaptarse y entender sus compromisos colectivos; transformar su entorno vinculando un conocimiento consciente de la realidad y las características que lo conforman, físicas, económicas, culturales, sociales, políticas y ambientales.
- Se hace necesario profundizar en la labor profesional de la arquitectura, así como en las características sociales que la conforman y cómo en el proceso histórico de la producción del hábitat se han fomentado e integrado, o no, desde una postura humanista, las preocupaciones y dinámicas del usuario como beneficiario de los procesos habitacionales.
- Son entonces las expectativas y necesidades de los usuarios, además de su desenvolvimiento en la vivienda, un reto para el correcto funcionamiento de ésta; y el ejercicio del diseño consciente de estos parámetros, el camino para la construcción de una sociedad más justa y equilibrada.

Bibliografía

- Arango, A. A. (2005). Reflexión sobre la sociedad colombiana y el concepto mismo de sociedad. *Aportes Andinos, Gobernabilidad, Democracia y Derechos Humanos*, 13 (12) [en línea] <http://www.uasb.edu.ec/padh>.
- Arquitectura, Hábitat y Vivienda: Índice de Recursos Académicos (s. f.). Recuperado de <http://arq-vivienda-recursosacademicos.blogspot.com/search/label/vivienda%20social>.
- Arquitectura, Hábitat y Vivienda: Índice de Recursos Académicos (s. f.). Recuperado de <http://arq-vivienda-recursosacademicos.blogspot.com/search/label/La%20Vivienda%20Social%20I%20ciclo%202011>
- Bogotá, Secretaría de Planeación Distrital (2007). *Encuesta Calidad de vida para Bogotá, 2007*. Bogotá.
- Martínez, H. (2007). PNU para el desarrollo PNUD. Sala de noticias: Pobreza en Colombia. El presidente, más optimista que las estadísticas. Disponible en <http://www.pnud.org.co/sitio.shtml?apc=a-b020108--&x=19704>.
- Olano García, H. H. (2006). El derecho a la vivienda digna en Colombia. *Dikaion. Revista de Actualidad Política* (15), 105-112.
- Universidad de La Salle (2007). Proyecto Universitario Lasallista (PEUL). Bogotá.

Notas

¹ Para tal fin se ha creado un sitio web académico que recoge información sobre los proyectos, así como referentes y documentación útil para el proceso de diseño.

² La Comisión Permanente de Calidad del Hábitat (CCH) es una instancia de la SCA en la cual tienen asiento la Asociación Colombiana de Facultades de Arquitectura y el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares. La comisión canaliza los proyectos e iniciativas que en materia de hábitat aborda la Sociedad Colombiana de Arquitectos.

³ En los objetivos de la investigación se nombra *vivienda de interés social* aquella solución habitacional que ha sido ofertada y construida por empresas inmobiliarias, adquiridas con algún tipo de subsidio por intermedio de entes facilitadores y con el cumplimiento de elegibilidad dispuesto por la ley 3 de 1991 y el decreto 975 del 2004, en desarrollo formal y ofrecida legalmente por la oferta del mercado inmobiliario.