

1.II. POLITICA HABITACIONAL EN CANADA: Aspectos Cualitativos y Económicos

Beatriz C. AMARILLA

INTRODUCCIÓN

El presente artículo es una síntesis parcial del Proyecto de Investigación "Housing policy: cost-quality relationship in dwellings for low-income users", realizado mediante una beca FRP (Faculty Research Program), otorgada por el Gobierno de Canadá, a través del International Council for Canadian Studies, en 1994.

Se estudian los principios que, a juicio de varios expertos canadienses, deberían guiar las decisiones en materia de política habitacional, así como los instrumentos para la mejora simultánea del salario y de la provisión de viviendas. También se define a las "viviendas asequibles" (affordable homes), analizando las diferentes vías para crear posibilidades reales de acceso a la vivienda.

Por último, se realiza una comparación entre la situación argentina y canadiense en lo referido a la vivienda y a su marco ambiental y socioeconómico, de donde surgen líneas de acción en materia de política habitacional que merecen ser analizadas.

1. POLITICA HABITACIONAL

1.1. METAS, OBJETIVOS Y BARRERAS

Cuando se está en presencia de problemas sociales críticos como el déficit de viviendas, se tiende a pensar en soluciones que impliquen reformas profundas y radicales. Pero históricamente, esta aproximación al problema ha demostrado no conducir a cambios significativos. Las grandes soluciones únicas consideran implícitamente que toda la información para tomar las decisiones correctas está disponible, lo que en la mayoría de los casos no es exacto.

El crítico Christopher Jencks afirma que en lugar de tratar de mejorar las instituciones, se tiende a criticar a los funcionarios políticos por cada error, tratándose de buscar reemplazantes. Ello sólo conduce a que los políticos se transformen en especialistas en evitar las críticas, y no en resolver problemas. Si se quiere reducir la pobreza, la falta de trabajo, la violencia,

etc., será necesario un cambio en instituciones y actitudes en cientos de pequeños aspectos, y no en uno único y mayor⁽¹⁾.

Un primer gran obstáculo es la determinación de metas y objetivos. El sector privado necesita extraer un beneficio, y debe hacerlo a riesgo de sufrir graves consecuencias. El sector sin fines de lucro, como las cooperativas, apuntan a "to create community", lo que puede ser exitosamente definido en las más variadas y diferentes formas⁽²⁾. Definir el papel del Gobierno presenta dificultades, pero el primer principio que debe guiar la política habitacional debe ser el de construir, adaptar y mantener a largo plazo un creciente stock de viviendas accesibles.

La consecución de estos objetivos presenta obviamente una serie de limitaciones y problemas, que deben ser aceptados al encarar cualquier proceso de reforma en materia de vivienda. J. Sewell sostiene, por ejemplo, que los programas habitacionales canadienses han demostrado en el pasado ser demasiado inflexibles en cuanto a implementación y controles se refiere. Ello implica no sólo una limitación en lo que el Estado puede lograr, sino en lo que la gente piensa que el sector público es capaz de lograr. En cualquier país, una buena parte de la población tiende a pensar que el gobierno no representa el interés público, sino su propio interés. El "interés público", a fines del siglo XX, suele encontrarse cuando diferentes intereses, incluido el gobierno, convergen en discutir en qué puntos están de acuerdo⁽³⁾.

Por décadas, la validez de los programas gubernamentales estuvo basada en la cantidad de fondos públicos involucrados. Pero actualmente los gobiernos no suelen disponer de los recursos financieros suficientes como para destinar excesivo dinero a la solución de los problemas. Muchos programas no requieren fondos adicionales, sino cambios en las políticas habitacionales.

Reforzar el antagonismo entre sector público y privado suele no ser útil. Los proveedores de viviendas pueden ser muy variados: compañías grandes y pequeñas, con y sin fines de lucro; cooperativas, individuos, grupos sociales y religiosos; organismos municipales, provinciales y

federales. A partir de la limitación de fondos públicos, se impone la necesidad de permitir a todos los actores del sector habitacional cumplir funciones útiles, optimizando sus habilidades y talentos organizacionales, económicos, tecnológicos y sociales.

Una cuestión capital se plantea al preguntarse si el mercado de la vivienda puede operar mejor a partir de una autoregulación. Por ejemplo, en la actualidad en Canadá la mayoría de las ganancias obtenidas a partir de la venta de una vivienda privada no se reinvierten en el sector, el costo de las viviendas tiende a subir, haciendo que las necesidades de los grupos sociales con menores salarios sean más difíciles de solucionar. Muchos expertos piensan que el mercado de la vivienda, en la medida de lo posible, debería ser cerrado, de manera de evitar el desvío de fondos hacia otros sectores, lo que implica la necesidad constante de la inyección de nuevos fondos estatales en el sistema.

Los gobiernos, de acuerdo a tendencias culturales y presiones políticas, suelen crear barreras que frenan la posibilidad de proveer viviendas accesibles en comunidades diversificadas y sustentables. Algunas de estas barreras se relacionan con los siguientes temas:

- * Estándares técnicos municipales inadecuados, que para poder ser cumplidos crean costos suplementarios e innecesarios, y que elevan el precio de las viviendas.
- * Zonificaciones poco flexibles, que no permiten la movilidad y los cambios de pequeña escala que un barrio necesita para mantenerse dinámico y saludable.
- * Legislación en materia de alquileres, que hacen que los potenciales juicios de desalojo sean costosos y extremadamente lentos, y que crean una barrera para la creación de nuevas unidades en alquiler.
- * En Canadá, mucha de la tierra disponible en ciudades existentes corresponde a industrias que han desaparecido o emigrado hacia los suburbios. El temor de que el sitio esté contaminado aleja a los compradores y desalienta a los posibles inversores. Deberían existir lineamientos generales claros que definan los riesgos y planteen formas económicas de resolver los problemas que se plantean en áreas presuntamente contaminadas.
- * Los impuestos municipales representan, en una vivienda nueva, alrededor del 10 % del precio de compra. La eliminación de dichos impuestos reduciría los precios, pero por otra parte los

mismos se destinan a la creación y extensión de servicios municipales (escuelas, redes cloacales, etc.). Sin embargo, existen formas de financiar estos servicios sin provocar un impacto tan fuerte sobre el precio de compra de las viviendas. Por ejemplo, tal como se propuso en British Columbia en 1992, repartir el costo de esos servicios entre toda la comunidad, y no afectar económicamente sólo a sus nuevos miembros.

- * Otro tema en discusión es el del control de alquileres. Su función es la protección de los inquilinos, pero muchos propietarios y constructores sostienen que frena la construcción de nuevas viviendas. La experiencia ha demostrado, que cuando se han eliminado estos controles, no ha habido en contrapartida un crecimiento evidente del parque de viviendas para alquilar, ya sea que la construcción de condominios procuraba un retorno económico más rápido, o porque las viviendas nuevas eran tan caras que los alquileres requeridos estaban más allá de lo que el mercado podía soportar.

1.2. INSTRUMENTOS PARA LA MEJORA DEL SALARIO Y LAS VIVIENDAS: SU INTERDEPENDENCIA

Existen en Canadá distintos instrumentos políticos para la solución del problema de la vivienda, entre los que se cuentan los subsidios para la vivienda (housing allowances), y las viviendas construidas sin fines de lucro (non-profit housing). Al mismo tiempo, hay otros instrumentos que tienden a la mejora del salario, como por ejemplo la asistencia al ingreso (income assistance)⁽⁴⁾.

Estos instrumentos no operan en la práctica en forma aislada. Cada vez es más reconocible el hecho que los programas de asistencia a la vivienda contribuyen al cumplimiento de los objetivos de mejora del ingreso, y que, a la inversa, los programas de asistencia al ingreso facilitan el poder alcanzar los objetivos habitacionales.

Esta interdependencia plantea una serie de cuestiones cruciales. ¿Un subsidio para vivienda, forma parte de una política de vivienda o constituye una estrategia para mantener el nivel de ingresos? ¿La construcción de viviendas tiene como objetivo primario crear empleos o proveer de viviendas accesibles a la población? ¿Si sólo es posible cumplir con uno sólo de estos propósitos, cuál debe elegirse?

Aunque se ha desarrollado mucha investigación en torno a estos tres instrumentos, muchos de los trabajos tienden a focalizar uno sólo de ellos, y no a comparar en forma sistemática las tres alternativas. La investigación en materia de vivienda a menudo ignora los efectos que la asistencia habitacional tiene sobre la disponibilidad de mano de obra; y las investigaciones sobre seguridad en el ingreso suelen no considerar los efectos de este instrumento sobre el consumo de los beneficiarios a nivel de la vivienda.

Lo que parece claro es que cada uno de estos instrumentos de política constituye una alternativa para alcanzar un mismo conjunto de objetivos referidos al ingreso de la población y a la accesibilidad a la vivienda. Se hace necesario analizar a los tres con el mismo marco analítico; dicho marco lo provee el modelo económico de decisiones que aplica cada familia: maximizar la utilidad a partir de un presupuesto restringido.

El modelo familiar de decisiones puede ser utilizado para predecir en qué forma el consumo familiar y la provisión de mano de obra cambiarían al participar de un programa de viviendas sin fines de lucro, o recibir subsidios para vivienda o asistencia al ingreso. También es útil para calcular de qué tenor debe ser un aumento de los ingresos para satisfacer al usuario tanto como si recibiera un subsidio habitacional.

También debe recordarse que los tres instrumentos pueden utilizarse como formas de redistribución del ingreso.

2. LA VIVIENDA ASEQUIBLE

2.1. DEFINICIONES

Una cuestión importante es definir cuál es el significado de "viviendas asequibles" (*affordable homes*, *logements abordables*), y que esta definición sea real, y no sólo burocrática. Teniendo en cuenta que esta cuestión tiene un mayor impacto sobre los inquilinos que sobre los propietarios, Sewell afirma que una manera razonable de hacerlo -y que implica factibilidad a partir de los antecedentes históricos- es sostener que una vivienda es accesible cuando no implica más del 25% del ingreso bruto de una familia que no es propietaria del bien⁽⁵⁾.

Existen actualmente unos diez millones de unidades de vivienda en Canadá, y se agregan unas 200.000 unidades por año. Sin embargo,

no todas ellas tienen precios accesibles para los sectores de menores ingresos, y pocas se destinan a viviendas en alquiler en gran escala. Ello constituye un punto crítico, ya que medio millón de familias tienen problemas de acceso a la vivienda, definiendo dicho "acceso" con los parámetros con que se lo hizo anteriormente. Un objetivo realista sería la construcción de 50.000 viviendas accesibles por año, número que históricamente fue alcanzado en el ejercicio fiscal 1987-88 en Canadá. Serán necesarios subsidios e intervención gubernamental para los sectores más marginados, recordando que el problema no se reduce a proveer vivienda, sino a planificar su distribución.

Habitualmente, en los programas de vivienda de interés social la relación entre ingreso y gasto en vivienda se fija en un 30%, límite a partir del cual se considera que una familia tiene un problema habitacional. Este tipo de umbral se aplica uniformemente para todas las familias. Este razonamiento está ignorando el hecho que familias con diferentes características pueden no tener idénticos patrones de conducta en lo que se refiere a su gasto total. Una relación fija entre ingreso y porcentaje destinado a vivienda puede tender a exagerar la necesidad de vivienda accesible en algunos casos, y a subestimarla en otros⁽⁶⁾.

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) ha desarrollado un modelo con el fin de definir una relación variable entre ingreso y gasto en vivienda, construyendo una "escala equivalente" que considera el tamaño de las familias, su ingreso, y las alternativas de distribución del mismo entre la vivienda y el resto de los bienes de consumo.

Se sabe que el costo de vida aumenta a medida que la familia crece, pero habitualmente no se conoce demasiado acerca de las características de ese aumento, y de qué tipo de bienes producen la mayor o menor inclinación de la curva. En la Figura 1 se aprecian tres curvas: la superior muestra el gasto de las familias en necesidades generales en 1986. La media indica sólo una porción de dichos gastos, los realizados en alimento, vestimenta y vivienda. La inferior aísla sólo los gastos en vivienda. Puede apreciarse que las curvas crecen a distinto ritmo siendo más empinadas al comienzo, y tienden a estabilizarse a medida que la familia alcanza un cierto tamaño. También puede comprobarse que la correspondiente a vivienda es la más plana de las tres.

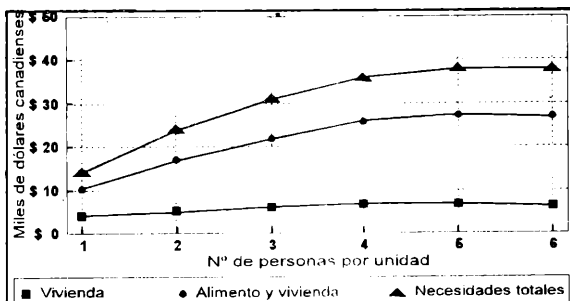


Figura 1

Teniendo en cuenta estas variables, y combi-nándolas adecuadamente, se han obtenido va-rios "puntos de corte" (Tabla I) en lugar de uno único. La relación de 30% se conserva para las familias de dos miembros, aplicándose un índice de corrección hacia arriba y hacia abajo a medida que disminuyen o aumentan los miembros de la familia⁽⁷⁾.

TABLA I

TAMANO DE LA FAMILIA	PUNTO DE CORTE (%)	FACTOR
1	35	1,16
2	30	1
3	28	0,93
4-5	27	0,90
6 ó más	25	0,83

2.2. COSTO Y CALIDAD

La vivienda no existe en abstracto, sino que forma parte de una comunidad. Por ello, los ba-rrios deben ser diseñados o modificados contem-plando la diversidad social, y el soporte físico y social de los habitantes. Viviendas ubicadas en zonas deterioradas y en decadencia se ven priva-das de servicios, o se transforman en ghettos por grupos de salario, que difícilmente pueden proveer el tipo de experiencia social que una familia necesita.

Las decisiones morfológicas y tecnológicas, tanto a nivel arquitectónico como urbano, han demostrado ser claves en la implementación de políticas de vivienda. En general, se ha probado que las ciudades compactas son más eficientes, al tiempo que proveen un entorno más sano y son ambientalmente más sustentables, por lo que nuevas viviendas pueden ubicarse en tejidos urbanos existentes, con las modificaciones necesarias como para sostener ese aumento de densidades. La racionalidad en diseño y materiales resulta en un decisivo ahorro de agua y energía. Ello demuestra que pueden obtenerse reducciones en los costos de operación y en los

efectos ambientales negativos con decisiones que no implican inversiones extra de capital.

En Canadá, los mayores problemas con el parque habitacional existente se relacionan con los departamentos en edificios colectivos en altura. El costo de reparación de un edificio de los años '70 es de alrededor de 15.000 dólares canadienses (unos US\$ 11.000) por unidad. Este costo podría financiarse con un crecimiento anual de los alquileres de un 10%, lo que es difícil de afrontar políticamente, y dejaría quizás muchas unidades desocupadas⁽⁸⁾.

Lo ideal es que el mantenimiento se realice en forma preventiva, y que las reparaciones ten-gan lugar a medida que los daños aparezcan. Para afrontar las cifras anteriores, puede pensarse en un sistema de créditos otorgados por el Gobierno a los propietarios con fines de repara-ción; o promover la compra de edificios y su reparación por parte de asociaciones sin fines de lucro, con apropiados sistemas de créditos con garantía estatal.

No debe olvidarse que las tareas de rehabili-tación en gran escala constituyen una manera eficaz de crear empleo en la construcción y sus industrias asociadas.

En tiempos recientes, se ha tomado concien-cia de que el énfasis en controlar los costos ini-ciales de capital en las viviendas realizadas con fondos públicos, tiene un efecto negativo en los costos de mantenimiento y operación de las mis-mas. Es interesante analizar cómo la filosofía de "life-cycle-costing" (combinación de los cos-tos iniciales y de uso durante la vida útil) puede incidir en la estimación o aplicación de los MUP (Maximum Unit Prices). Estos precios, cuya apro-bación es de competencia conjunta de CMHC y de los gobiernos provinciales, se fijan en rela-ción a una serie de variables, como por ejemplo el tipo y tamaño de la unidad, características cons-tructivas, sitio de implantación, caracterís-ticas del mercado local, régimen de tenencia de la tierra, etc⁽⁹⁾.

El modelo LCC (Life-Cycle-Costing) desarro-llado por CMHC está basado en comparar los costos de construcción de una determinada vi-vienda con ciertos parámetros de su comporta-miento asociados a su diseño y a la resolución tecnológica de la envolvente, como el consumo energético, la infiltración de aire, etc., y los gas-tos asociados a ellos. Opera con una base de datos que incluye características tipológicas y tecnológicas de las viviendas; productos, mate-

riales y sistemas, especialidades de mano de obra, costos, características de las ciudades, así como datos acerca de medidas de performance⁽¹⁰⁾.

El modelo incluye también un análisis de alternativas, que apunten a lograr igual performance con menores costos globales, o que mejoren la calidad con el mínimo gasto adicional.

Como ya se afirmó, las tendencias actuales se dirigen a crear viviendas nuevas dentro de la trama urbana existente. Por su escala, estas intervenciones pueden ser desarrolladas por empresas y grupos económicos pequeños.

La manera más económica de crear viviendas surge de subdividir las unidades ya existentes ("Second Units"). Estas unidades, que obviamente deben cumplir con las condiciones de seguridad y estándares de habitabilidad establecidos por los municipios, tienen la ventaja de no necesitar de fondos públicos; su construcción no involucra muros exteriores ni instalaciones importantes, sino simples cambios interiores que pueden ser realizados con el alquiler obtenible en uno o dos años. Los alquileres de estas unidades suelen ser los más bajos del mercado inmobiliario, y por lo tanto son accesibles para los grupos de menores ingresos.

Estas intervenciones necesitan de un control adecuado, ya que un crecimiento de esta natura-

leza no puede ser ilimitado, pues surgen problemas de infraestructura y equipamiento (redes de servicios, estacionamiento) y otros de orden social (cambios en la estructura social del barrio) que deben ser regulados. Por ejemplo, las redes cloacales suelen estar funcionando actualmente al máximo de su capacidad, y sería necesaria una ampliación del 3-4% para que sigan operando en forma efectiva. Una regulación paralela en relación al consumo de agua podría ser útil para compensar el fenómeno de densificación⁽¹¹⁾.

El sistema de "Main Streets" promueve la densificación a lo largo de las calles principales, a través de edificios de cuatro o cinco pisos de altura, a veces con actividad comercial en la planta baja. Este tipo de vivienda era habitual antes de la Segunda Guerra, pero con la retracción del comercio minorista y la expansión de las grandes tiendas y supermercados ha ido desapareciendo. Sin embargo, parece una forma adecuada de introducir un pequeño número de unidades en barrios existentes, respetando y fortaleciendo las morfologías y los usos arquitectónicos.

Muchos de los problemas de los grandes conjuntos habitacionales del pasado se relacionan con su diseño. Estas áreas sin embargo pueden ser rediseñadas, enlazándolas con la trama urbana existente y logrando una escala adecuada para sus incontrolados espacios abiertos

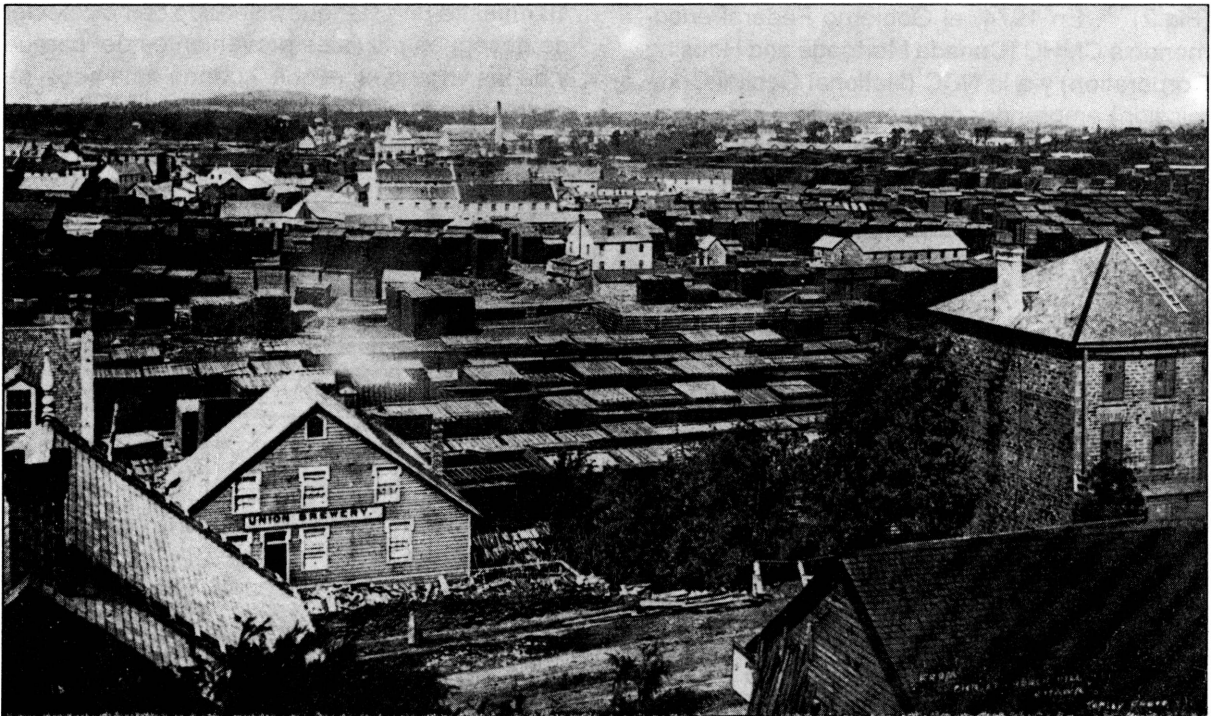


Figura 2

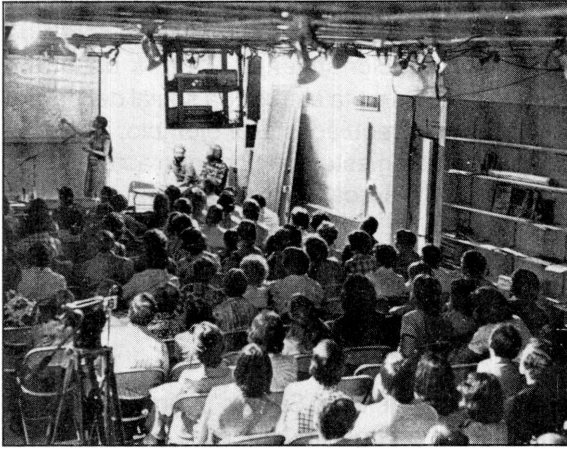


Figura 3

La construcción de viviendas en zonas ya urbanizadas no siempre es posible, por lo que es necesario también implementar políticas provinciales para las nuevas comunidades. En términos generales, lo adecuado parece ser la compacidad, la mezcla de usos que incentive los recorridos peatonales, la variedad en tipos y precios de viviendas, con alturas no mayores de cuatro pisos. Viviendas flexibles con posibilidad de crecimiento deben ser incluidas, evitando el anterior concepto de suburbio extendido.

En este sentido, una experiencia interesante es la desarrollada en Le Breton Flats, en Ottawa, área que a comienzos de siglo constituía un centro industrial y maderero de primer orden (Fig.2)⁽¹²⁾. En 1974, el Gobierno Federal encomendó a CMHC (Canada Mortgage and Housing Corporation) y a la NCC (National Capital Commission) emprender el planeamiento y desarrollo de una comunidad residencial en el sector.

Mediante un proceso de planeamiento participativo (Fig. 3), se construyó un conjunto de alrededor de quinientas viviendas, caracterizado por la diversidad tipológica de los edificios (viviendas unifamiliares en planta baja y superpuestas, edificicos de departamentos de cinco pisos de altura, dúplex, viviendas rehabilitadas); los sistemas de tenencia (alquiler, compra, sistemas cooperativos); y las entidades patrocinantes (municipio, cooperativas, sector privado, etc). Desde el punto de vista de los ingresos, casi todos los grupos de usuarios están representados (Figs. 4 y 5). En la planta del conjunto se expresa en porcentaje el grado de satisfacción de los usuarios, determinado en diferentes etapas del proceso de evaluación de las viviendas en uso.

Con el fin de integrar el conjunto a la situación urbana previa, se han respetado, especialmente en los bordes, las alturas, densidades y características de fachada. En la Fig. 6 puede observarse el barrio existente, y el nuevo conjunto (Fig.7), ambas vistas correspondientes a la misma calle.

La Figs. 8 y 9 muestran otras características de las viviendas. En la primera, se observan los muros medianeros dobles que, junto al tratamiento de los entresijos, están diseñados para un efectivo aislamiento acústico. En la segunda, se aprecia cómo una construcción nueva se inserta en estructuras adyacentes ya existentes.

En lo referente a espacios exteriores, la Fig. 10 muestra un estanque diseñado como colector de desagües pluviales provenientes del parque y de las viviendas, el que, cuando está seco, se convierte en un lugar controlado para juegos infantiles⁽¹³⁾.

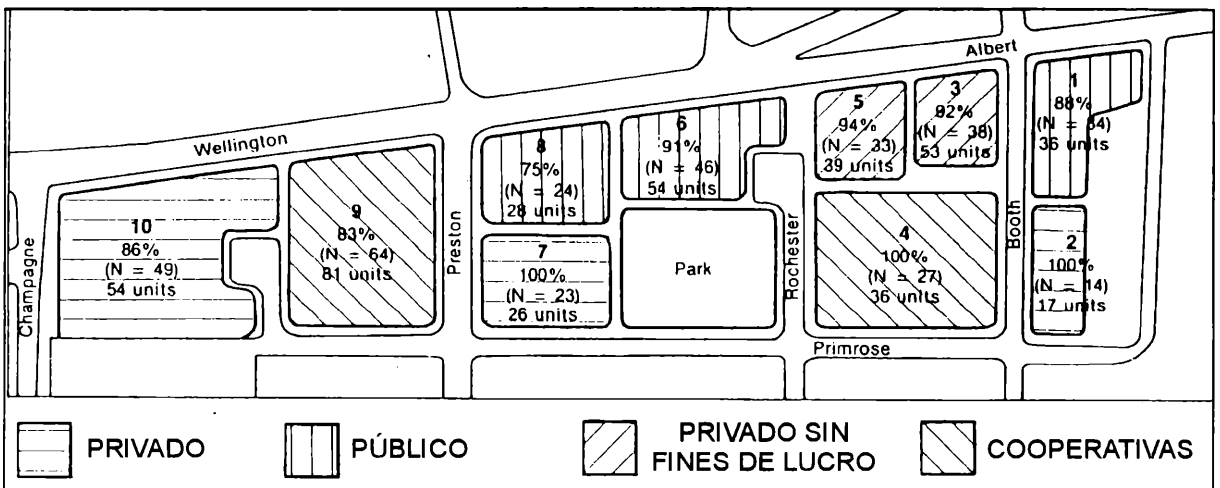


Figura 4



Figura 5



Figura 6

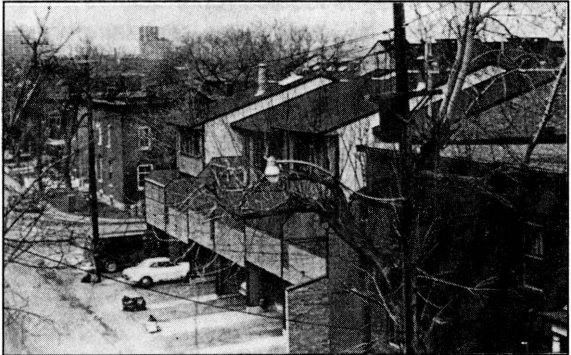


Figura 7



Figuras 8 y 9

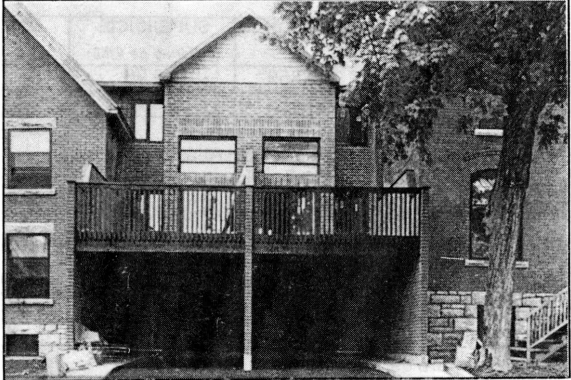




Figura 10

3. CONCLUSIONES: LA SITUACION EN CANADÁ Y ARGENTINA

Si se realiza un primer análisis comparativo de la situación canadiense y argentina en materia habitacional y su contexto socioeconómico y cultural, surgen con mayor evidencia las diferencias que las semejanzas. Sin embargo, un estudio más profundo y minucioso revela significativos puntos de contacto: estimo que cualquier lector puede hallar rasgos locales reconocibles en las reflexiones que se acaban de realizar para el caso canadiense, así como algunas sugerencias útiles, previa adaptación contextual.

Como surge de los datos estadísticos expuestos en las Tablas II y III, según los Censos llevados a cabo en ambos países en 1991, Canadá tiene una superficie que triplica holgadamente a la del territorio argentino, pero con una pobla-

ción menor en unos cinco millones de habitantes. Los indicadores socioeconómicos evidencian las diferencias en desarrollo e industrialización; las tasas de urbanización y desempleo son altas en ambos casos, alcanzando valores similares. El número de viviendas no varía significativamente (unos diez millones), lo que revela la desigual relación población/vivienda en los dos países; este desfase podría ser aún mayor si se confrontaran las definiciones censales acerca de lo que en cada contexto se entiende por "vivienda".

Del análisis de las políticas habitacionales canadienses, y en conocimiento de la problemática argentina en la materia, surge que el estudio crítico de la experiencia canadiense puede resultar útil para la implementación de instrumentos en materia de política habitacional. Dentro de los lineamientos ventajosos que a mi juicio merecen un estudio profundo, pueden citarse:

- * Moderar el antiguo antagonismo y las fronteras entre sector público y privado, aunque conservando el papel esencial del Estado como promotor y control de las iniciativas que apuntan al bienestar común.
- * Privilegiar el conocimiento y la gestión, y no sólo los fondos disponibles, como medios para lograr el desarrollo de comunidades sustentables.
- * Instrumentación de soluciones flexibles y variadas en cuanto a diseño, tecnología, financiación y régimen de tenencia.
- * Participación comunitaria en todos los niveles de creación y gestión del hábitat, definiendo las estrategias para que este hecho no sea un mero enunciado, y pueda hacerse efectivo en la práctica.
- * Conciliación entre los costos globales y la calidad a largo plazo, lo que incluye el respeto

TABLA II : POBLACION Y VIVIENDA

PAIS	POBLACION	SUPERFICIE (millones de km ²)	Nº VIVIENDAS PRIVADAS (millones)	Nº VIVIENDAS COLECTIVAS	PERSONAS/VIVIENDA
Canadá	27.296.859	9,96	10,70	31.000	2,7
Argentina	32.615.528	3,76*	10,06	17.475	3,8

* Incluye Sector Antártico e Islas del Atlántico Sur

TABLA III : INDICADORES ECONOMICOS (Datos 1994)

PAIS	PBI TOTAL (millones de U\$S)	PBI P.C. (U\$S)	CRECIMIENTO PBI (%)	INFLACION (%)	DESOCUPACION (%)
Canadá	603.000	21.318	3,3	2,6	11*
Argentina	295.000	8.700	4,5	11,8	12**

* Dato de enero de 1993

** Dato INDEC, Encuesta Permanente de Hogares, octubre de 1994.

hacia las pautas culturales y la forma de vida de todos los grupos humanos, que ya difícilmente pueden definirse como "familias tipo".

- * Mantenimiento y rehabilitación del parque habitacional existente como actividad importante del sector de la construcción, no considerando a la vivienda nueva como única solución habitacional.
- * Función creciente del diseño como factor decisivo en la determinación del costo de las viviendas.
- * Integración de las viviendas de bajo costo con las tramas urbanas históricas existentes, evitando el crecimiento de suburbios diferenciales como sucedió en el pasado.

En el estudio de las tecnologías canadienses y su posible adaptación a nuestro medio, deberán tenerse especialmente en cuenta:

- * Las diferencias socioeconómicas, culturales, climáticas y de desarrollo tecnológico.
- * La relación entre implementación tecnológica y situación nacional del empleo, especialmente en la construcción. Es sabido que en Argentina este sector de la economía absorbe la mayor cantidad de población desocupada de baja calificación, en especial migrantes urbanos del interior del país o de países limítrofes.
- * Finalmente, en Argentina existe la idea hondamente arraigada de que una vivienda permanente es aquella sólidamente construida a través de tecnologías artesanales tradicionales (ladrillo de barro cocido, hormigón, tejas). Paralelamente, la prefabricación genera desconfianza, y es muchas veces entendida como sinónimo de escasa calidad y durabilidad. Esta actitud se basa en factores tanto subjetivos como objetivos, ya que, además de la falta de tradición en este aspecto, muchas "viviendas prefabricadas" han sido y continúan siendo una opción comercial de poca calidad destinada a usuarios de escasos recursos económicos; este problema se agrava porque además se las implanta en lotes de la periferia urbana degradada, carentes en su mayoría de infraestructura de servicios. En síntesis, se descarta una opción tecnológica válida a causa del mal uso que históricamente ésta ha tenido en muchos casos en el país.

NOTAS

- 1 - JENCKS, Christopher. *Rethinking Social Policy*. Cambridge, Harvard University Press, 1992. (Citado por John Sewell en "Houses and Homes, Housing for Canadians". James Lorimer and Company, Publishers Toronto, 1994, pág. 220).
- 2 - SEWELL, John: op. cit., pág. 222.
- 3 - SEWELL, John: op. cit., pág. 223.
- 4 - Fallis, George : *Non-Profit Housing, Housing Allowances or Income Assistance: a Choice Among Policy Instruments*. Canada Mortgage and Housing Corporation, Ottawa, 1992, p. 22.
- 5 - SEWELL, John: op. cit., pág. 223.
- 6 - MAZIKINS, Boriss: *Assessment of a Variable Shelter Cost-to-Income Measure of Affordability*. Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC/SCHL), Ottawa, 1992, p. 6.
- 7 - MAZIKINS, Boriss: op. cit., pág. 54.
- 8 - SEWELL, John: op. cit., pág. 232.
- 9 - CANADA MORTGAGE AND HOUSING CORPORATION *Guidelines and Procedures Manual: Maximum Unit Prices of Social and Co-operative Housing*. Ottawa, s. f.
- 10- CANADA MORTGAGE AND HOUSING CORPORATION *CMHC's Life-Cycle-Costing (LCC) Program*. Ottawa, s. f.
- 11- SEWELL, John: op. cit., pág. 237.
- 12- CANADA MORTGAGE AND HOUSING CORPORATION : *LeBreton Flats: Demonstration Objectives*. Ottawa, 1983.
- 13- CANADA MORTGAGE AND HOUSING CORPORATION *LeBreton Flats Development: Evaluation by Residents*. Ottawa, 1985.