

# Consejos para la Programación de asistencia para el alquiler



## Consejos para la Programación de asistencia para el alquiler

Este documento ofrece una selección de consejos extraídos de [FICR \(2020\) Guía Paso a Paso para la prestación de asistencia de alquiler para Personas Afectadas por Crisis](#) y pretende introducir al lector en algunos de los conceptos clave relacionados con la Programación de Asistencia para el Alquiler, para aquellos que necesiten más información pueden remitirse a la guía.

### ¿Por qué considerar el programa de Asistencia para el alquiler?

Las personas que se ven obligadas a abandonar sus hogares por una crisis suelen preferir alquilar una habitación, un apartamento o una casa en lugar de vivir en un refugio improvisado o en un campamento. El alojamiento de alquiler puede servir para descansar, proporcionando seguridad y protección, mientras las familias se recuperan y deciden qué hacer a continuación: seguir adelante, regresar, establecerse o reconstruir.

#### Principales ventajas del programa de asistencia para el alquiler

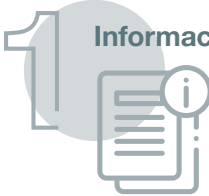




- 1 Puede facilitar acceso rápido a un alojamiento seguro y adecuado mediante el uso de infraestructura, lo que puede ser particularmente útil en zonas urbanas donde otras opciones pueden ser limitadas.
- 2 Puede empoderar a las familias que reciben directamente los pagos de alquiler, ayudando a promover su dignidad y facultad de elegir.
- 3 A menudo constituye una oportunidad para que las familias se integren en la comunidad de acogida, aumentando su capital social y reforzando su inclusión social y resiliencia.
- 4 Los pagos de alquiler pueden servir como una inyección de efectivo para estimular la economía local, reduciendo la tensión entre las familias que reciben el apoyo para el alquiler y la comunidad de acogida.

#### ¿En qué consiste el programa de asistencia para el alquiler?




Un programa de asistencia para el alquiler suele implicar la provisión de pagos de alquiler, pero la asistencia para el alquiler va más allá de la provisión de dinero en efectivo y cupones. El objetivo de la asistencia para el alquiler es garantizar la seguridad y la dignidad de las personas al tiempo que se facilita acceso a un alojamiento adecuado durante un período de tiempo acordado, para permitirle a las personas vivir en un espacio digno sin miedo al desalojo o a los abusos.

El tipo de programa de asistencia para el alquiler adoptado se define en base a los objetivos deseados, el contexto el estatus de las personas (por ejemplo, inmigrantes indocumentados) y las vulnerabilidades, necesidades y capacidades de las familias destinatarias. Por ello, puede haber diferentes componentes a tener en cuenta en un programa de asistencia para el alquiler:

## Consejos para la Programación de asistencia para el alquiler

| Componentes de la respuesta   | Descripciones y algunos ejemplos (no es una lista exhaustiva)  |
|---|--|
| <p><b>1 Información</b></p>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ayudar a la población a conocer el mercado de alquileres, los requisitos y prácticas de alquiler.</li> <li>• Ayudar a la población afectada a encontrar alojamiento adecuado para alquilar.</li> <li>• Ayudar a los propietarios de inmuebles y proveedores de servicios a conocer las buenas prácticas de alquiler.</li> <li>• Informar a la comunidad de acogida sobre el programa de asistencia para el alquiler, e involucrarla mediante la movilización comunitaria.</li> </ul>  |
| <p><b>2 Estándares Mínimos de Vivienda</b></p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Establecimiento de los requisitos mínimos de vivienda de alquiler</li> <li>• Evaluación y monitoreo de la calidad, cantidad y costo del mercado de vivienda.</li> </ul>   |
| <p><b>3 Seguridad de la tenencia mínima</b></p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantizar la seguridad de la tenencia mediante un contrato de alquiler apropiado al contexto y prácticas locales.</li> <li>• Asegurar que ambas partes entienden sus roles y responsabilidades bajo el acuerdo contractual (verbal o escrito).</li> </ul>  |
| <p><b>4 Estrategia de salida</b></p>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vinculación a programas complementarios para garantizar la estrategia de salida y no hacer daño.</li> </ul>   |
| <p><b>5 Asesoría técnica</b></p>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Visitas técnicas relacionadas con el uso, mantenimiento y desgaste de propiedades de alquiler.</li> <li>• Ayudar a los hogares a hacer reclamaciones de seguro para pagar alojamiento temporal.</li> <li>• Ayudar a reclamar la ayuda del sistema de subvención del gobierno.</li> <li>• Remisión a trabajadores sociales para recibir apoyo en gestión de relaciones entre inquilinos y propietarios, que puede ser parte del monitoreo de desalojo.</li> <li>• Asesoría legal sobre mediación y resolución colaborativa de disputas.</li> </ul> |

## Consejos para la Programación de asistencia para el alquiler

| Components   | Descriptions and some examples (not an exhaustive list)  |
|--|--|
|  <p><b>6 Pagos de alquiler</b></p>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Asistencia para el pago de alquileres que puede cubrir la totalidad o parte del alquiler, el costo de servicios públicos y/o el costo del mobiliario.</li> <li>• Los pagos pueden hacerse de manera directa a la población afectada (opción preferida) o a los proveedores de servicios o propietarios de inmueble dependiendo del contexto. Se pueden realizar a través de subvenciones de Transferencias Monetarias Multipropósito – TMM etiquetado para alquileres o mediante Programas de Transferencia Monetaria - PTM condicionado (opción preferida para asegurar el objetivo deseado).</li> </ul> |
|  <p><b>7 Abogacía</b></p>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abogacía ante el gobierno, donantes y otras instituciones pertinentes sobre temas que podrían incluir, por ejemplo, facilitar el acceso a alquiler a la población afectada, facilitar la documentación legal para legalizar su estatus y acceso a medios de vida.</li> </ul>  |
|  <p><b>8 Programación complementaria</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Medios de Vida</li> <li>• Apoyo psicosocial</li> <li>• Salud</li> <li>• Agua y Saneamiento</li> <li>• Alojamiento (p. ej. Artículos domésticos, asistencia para construcción o reparaciones)</li> <li>• Apoyo con documentación civil</li> <li>• Remisión a servicios de asistencia social y otros servicios de protección</li> </ul>   |

### ¿Qué conocimientos se necesitan para llevar a cabo el programa de asistencia para el alquiler?

Diseñar e implementar una asistencia para el alquiler requiere un enfoque holístico que involucre múltiples áreas de conocimiento especializado, idealmente en equipos multidisciplinarios, para garantizar las mejores prácticas y asegurarse de no causar daño. Algunas de las áreas de conocimiento especializado que podrían necesitarse incluyen: Alojamiento, Evaluación y Análisis de Mercado, Vivienda, Tierra y Propiedad (VTP), Programas de Transferencia Monetaria (PTM), Participación Comunitaria y Rendición de Cuentas ante la Comunidad (CEA), Protección, Género e Inclusión (PGI), Migración, Medios de Vida, compras y Finanzas, entre otros. También es esencial la coordinación con actores externos, incluyendo los departamentos de protección social del gobierno, así como con actores humanitario.



## 0 Preparación (paso previo)

1. Lista de control para la preparación de la asistencia del alquiler
2. Abogacía de la preparación



## 4 Evaluación, reporte y aprendizaje

1. Presentación de informes
2. Evaluación del programa
3. Casos de Estudio



## 3 Implementación y monitoreo

1. Proceso de implementación del programa de alquiler
  - 1.1 Selección de las familias y propietarios
  - 1.2 Contrato de alquiler y pago
  - 1.3 Supervisión del período de alquiler
  - 1.4 Fin del contrato
2. Monitoreo del programa
3. Mitigación de riesgos
4. Estrategia de salida



## 1 Análisis del contexto

1. Lista de control para la preparación de la asistencia del alquiler
2. Análisis de las opciones de respuesta
3. Viabilidad del programa de asistencia de alquiler
4. Vulnerabilidades, necesidades y capacidades
5. Evaluación de la viabilidad del efectivo



## 6. Evaluación del mercado de alquiler

- 6.1 Mapeo de las partes interesadas
- 6.2 Descripción prácticas de mercado
- 6.3 Selección del mercado de alquiler
- 6.4 Selección geográfica
- 6.5 Definición de unidad de alojamiento de alquiler típica
- 6.6 Información sobre los precios de mercado y la oferta y la demanda
- 6.7 Consideraciones del entorno del mercado
7. Evaluación de la tenencia segura
8. Evaluación del riesgo



## 2 Diseño y planificación

1. Diseño de la intervención
 

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| 1.1 Objetivo                        | 1.7 Estándares mínimos vivienda alquiler |
| 1.2 Estrategia de salida            | 1.8 Seguridad de la tenencia             |
| 1.3 Diseño de la respuesta          | 1.9 Análisis de riesgos y mitigación     |
| 1.4 Criterio de selección           | 1.10 Abogacía                            |
| 1.5 CEA                             |  |
| 1.6 Planificación pagos de alquiler |  |



## 2. Planificación de la implementación

- 2.1 Implementación de la gestión del programa
- 2.2 Sistemas de gestión de la información
- 2.3 Habilidades, competencias y organización del equipo
- 2.4 Formación y desarrollo de capacidades



<sup>1</sup> Based on the IFRC (2020) Step-by-Step Guide for Rental Assistance to People Affected by Crisis. In this tip sheet we have extracted information and summarized from this guideline.

# Consejos para la Programación de asistencia para el alquiler

## Paso 0 Preparación

La clave para el éxito de un programa es la preparación, especialmente para programas nuevos como el de la asistencia para el alquiler. Este paso considera una serie de áreas para las actividades de preparación que van desde el compromiso del liderazgo hasta los procesos, sistemas y herramientas (incluyendo la preparación para Programas de Transferencia Monetaria). Se recomienda encarecidamente que, como parte de este paso, se lleve a cabo un programa piloto de asistencia para el alquiler para verificar la preparación.



## Paso 1 Análisis del contexto

Este paso orienta a los gerentes de proyectos a determinar si la programación de asistencia para el alquiler es una opción de respuesta factible para el contexto, la crisis y la población objetivo que se va a asistir. Sugiere qué información debe recopilarse y analizarse para poder seleccionar los componentes de programación de asistencia para el alquiler más apropiados. Este paso incluye entre otros la evaluación del mercado de viviendas de alquiler, la evaluación de la viabilidad del Programa de Transferencia Monetaria (PTM), el análisis de las opciones de respuesta y la evaluación de la seguridad de la tenencia. En este documento nos centraremos en la evaluación del mercado de vivienda de alquiler y en la evaluación de la seguridad de la tenencia.



### Evaluación del mercado de alquiler



Considerar quién (actores del mercado y otras partes interesadas) tiene influencia e interés en el mercado de asistencia al alquiler. Esto podría incluir propietarios de inmuebles, instituciones de vivienda, empresas de bienes raíces, proveedores de servicios, hoteles, asociaciones de propietarios de propiedades privadas, inquilinos, etc.



Conocer las prácticas del mercado de alquiler del sector formal e informal. Es posible que deba considerarse la situación existente antes y después de la crisis. Considere preguntas como: ¿Cómo encuentran alojamiento los inquilinos en este contexto?; ¿Existe algún tipo de agente inmobiliario o equivalente?; ¿Cuándo y cómo se hace el pago del alquiler?; ¿Cómo y cuánto es el depósito?; ¿Qué impuestos y servicios públicos se deben pagar y quien es responsable del pago?; ¿Quién tiene acceso al mercado de alquiler?; ¿A quién se le excluye del mercado de alquiler?

## Consejos para la Programación de asistencia para el alquiler

### 3 Selección del tipo de mercado de alquiler




Los tipos de mercado de viviendas de alquiler más importantes a considerar son aquellos ubicados en las áreas geográficas que probablemente sean más pertinentes para la población afectada. Las personas económicamente vulnerables en las que se centrará la prestación de asistencia estarán generalmente interesadas en la parte más asequible del mercado de alquiler. Este podría ser un tipo de mercado específico. Ejemplos de tipos de mercado de alojamiento: Vivienda privada a través de propietarios privados; Habitaciones privadas dentro de propiedades y/o hospedajes privados, proveedores de servicios en hoteles, hospedajes, etc.

### 4 Selección geográfica




El mercado de viviendas de alquiler variará según la zona geográfica, incluso dentro de una misma ciudad, dependiendo de factores como la proximidad a los servicios o el tipo de vecindarios, entre otros.

### 5 Definición de la unidad de alojamiento de alquiler típica



Para poder investigar los precios de los alquileres, así como la idoneidad y la cantidad de unidades disponibles, es necesario definir las características de las unidades de alquiler típicas que se consideran incluir. Estas unidades serán las más probables a ser alquiladas por la población objetivo. Las características típicas incluyen: Tamaño, número de habitaciones (dormitorios, cocina, baños), servicios públicos, mobiliario, accesibilidad y tipo de tenencia/contrato.

### 6 Información sobre los precios de mercado, la oferta y la demanda



A través de una serie de métodos tratar de entender el precio y la capacidad de absorción del mercado de alquiler, centrándose en las unidades de alojamiento típicas previamente definidas. En respuestas pequeñas de solo unos pocos cientos de familias, la información cualitativa puede ser suficiente para evaluar la capacidad de absorción del mercado. En respuestas grandes, se requerirá un análisis más detallado y cuantitativo para garantizar la capacidad de absorción del mercado y limitar/mitigar los impactos negativos en las comunidades de acogida.

### 7 Consideraciones del entorno de mercado



Estas consideraciones pueden incluir, por ejemplo:

- Barreras normativas y factores facilitadores para acceder al alojamiento (ej. Impacto del estatus como migrante o refugiado).
- Consideraciones socioculturales, como las prácticas de alquiler, impactan en las desigualdades de género (ej. a menudo los contratos de arrendamiento solo incluyen el nombre del jefe de familia que generalmente es un hombre).
- Consideraciones sobre los ingresos y los medios de vida de las familias tales como ¿cuál es la situación de las personas para acceder servicios financieros, créditos?
- Infraestructuras y servicios públicos: ¿Cuáles son las fuentes confiables de información para la gente?, ¿Qué procesos y estructuras se usan (formales o informales) para la resolución de disputas entre propietarios e inquilinos?



## Consejos para la Programación de asistencia para el alquiler

### Evaluación de la seguridad de la tenencia

La seguridad de la tenencia es la sensación de certeza de que se protegerá el derecho de una persona a una propiedad, y que existe una garantía de protección legal contra el desalojo forzado, el acoso y otras amenazas. La seguridad de la tenencia relativa al alquiler otorga el derecho de usar una propiedad por un período de tiempo específico a un precio determinado, sin transferencia de propiedad, y en base a un contrato escrito o verbal con un propietario privado o público. Garantizar y conocer la seguridad de la tenencia es fundamental para el éxito de una programación para alquileres. Las consideraciones claves a tener en cuenta son: las relaciones y las dinámicas de poder entre los inquilinos, los propietarios y la comunidad, y quien tiene el poder de decisión e influencia sobre los sistemas y arreglos de tenencia; entendimiento de los tipos de contrato, condiciones, y las funciones y responsabilidades en el sector formal e informal (escrito o verbal); y el entendimiento (con el apoyo de los expertos en protección) sobre si los riesgos de protección (como el riesgo de explotación o de desalojo) surgen debido a la inseguridad de la tenencia.



### Paso 2 Diseño y planificación de la respuesta

Este paso se centra en el diseño de la intervención de asistencia de alquiler (objetivos, estrategia de salida, respuesta, selección de la población objetivo y proveedores de servicios, pagos para el alquiler, estándares mínimos de idoneidad de las viviendas de alquiler, seguridad de la tenencia, riesgos y diplomacia humanitaria) y la planificación de la implementación (gestión del programa, gestión de la información, el equipo y desarrollo de capacidades). Aunque este paso incluye varios pasos intermedios, este documento se centra únicamente en la definición de la estrategia de salida, la planificación de los pagos del alquiler y el trabajo a través de subvenciones de Transferencias Monetarias Multipropósito – TMM.

### Definición de la estrategia de salida

Desde el inicio de la respuesta, el objetivo del programa necesita anticipar, definir, y planificar que se desea que suceda cuando finalice la asistencia para el alquiler. Definir y planificar la salida también puede ayudar a tomar la decisión sobre si se debe o no realizar la asistencia para el alquiler. En muchos contextos, es difícil anticipar cómo evolucionará la crisis y la respuesta, sin embargo, sigue siendo importante planificar la salida del programa desde el principio, aun cuando pueda que esta cambie a medida que el contexto y la respuesta cambien con el tiempo. La salida se refiere a la capacidad de la sociedad nacional para dejar de proporcionar apoyo a la población objetivo, pero dejando a la familia con capacidad para mantener sus condiciones de vida. Las consideraciones y acciones a incluir son:

- Si aquellos que reciben asistencia para el alquiler pueden generar suficientes ingresos para seguir pagando el alquiler.
- Si el desplazamiento fue causado por el daño de sus viviendas, si la reparación o reconstrucción ha tenido lugar.
- Abogacía con el gobierno y otros actores relevantes para enfatizar el derecho de la gente a unas condiciones mínimas de vida, y promover el acceso a medios de vida y/o el acceso a sistemas de protección social.






## Consejos para la Programación de asistencia para el alquiler

El seguimiento de la estrategia de salida debe hacerse puesto que los contextos cambian a menudo, lo que significa que la estrategia de salida también tendrá que evolucionar. Habrá diferentes consideraciones dependiendo de si los hogares tienen la intención de quedarse, mudarse a otro lugar o regresar a su lugar de origen una vez que la asistencia de alquiler haya terminado.

### Planificación de los pagos para brindar la asistencia de alquiler

Los pagos de alquiler pueden proporcionarse directamente a la población objetivo como un PTM, o a los propietarios de los inmuebles o a los proveedores de servicios como un pago de contrato de servicios dependiendo del contexto o de las posibles restricciones impuestas por las autoridades sobre las transferencias monetarias a la población objetivo. Los siguientes puntos deben considerarse:

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Valor del pago del alquiler</b></p>                                  | <p>El valor del pago del alquiler debe basarse en el costo medio mensual de alquilar el tipo de unidad de vivienda seleccionada, menos la capacidad de la población afectada de satisfacer sus necesidades básicas. El valor total también se determinará en base a la cantidad de meses que el apoyo para el alquiler pretende cubrir. Ciertos hogares muy vulnerables o las familias numerosas podrían necesitar pagos de apoyo para el alquiler más grandes o adicionales para poder acceder a un alojamiento adecuado. También deben considerarse otros costos de vivienda asociados con los pagos de alquiler (ej. impuestos, agua, electricidad, etc.)</p>                          |
| <p><b>Duración de la asistencia</b></p>                                   | <p>La duración de la asistencia debe determinarse en función del objetivo previsto y teniendo en cuenta la estrategia de salida. En los casos donde la sostenibilidad de la estrategia de salida es limitada, como por ejemplo, en El Líbano o Jordania donde las familias no tienen acceso a medios de vida e ingresos estables y el retorno seguro no es una opción, el pago del alquiler podría servir solo para darle más tiempo a las familias afectadas. En este caso, se utiliza la abogacía para mejorar el resultado de la estrategia de salida.</p>   |
| <p><b>Modalidad de entrega y beneficiario del pago del alquiler</b></p>  | <p>La decisión de proporcionar los pagos de alquiler directamente a las familias objetivo o a los propietarios de los inmuebles tendrá un impacto en los resultados del programa. Al seleccionar la modalidad de entrega de los pagos de alquiler, la Sociedad Nacional tendrá que considerar los diferentes enfoques posibles, así como sus ventajas e inconvenientes. Los enfoques pueden incluir (entre otros): pagos de alquiler a las familias objetivo mediante un PTM condicional; pago directo a los propietarios de inmuebles o proveedores de servicios; y/o preseleccionar una cierta cantidad de proveedores de servicios y proporcionar cupones a las familias objetivo.</p> |

## Consejos para la Programación de asistencia para el alquiler

### Condicionalidad y restricciones del PTM



La condicionalidad y las restricciones del PTM se usan generalmente para ayudar a garantizar que se cumplan los objetivos de la programación de asistencia para el alquiler.

Principales condicionalidades utilizadas en los programas de asistencia para el alquiler:

- Estándares mínimos de idoneidad de Vivienda.
- Seguridad de la tenencia – por ejemplo, la condición de que la población afectada deba encontrar un propietario que esté dispuesto a aceptar un contrato de alquiler.
- Ocupación - los tramos posteriores del PTM estarán condicionados a que se ocupe el alojamiento.

Principales restricciones utilizadas en un programa de asistencia para el alquiler:

- Usar un sistema de cupones para restringir el pago a hoteles u hostales específicamente seleccionados para las personas u hogares que buscan alojamiento a corto plazo.

### Transferencia en tramos y momento en que se efectuarán



El momento en que se efectúen el desembolso del pago del alquiler mediante tramos dependerá de las necesidades y de las capacidades de la población objetivo, y de cualquier condicionalidad establecida que ayude a garantizar que se están cumpliendo los objetivos del programa. Siempre que sea posible, debe minimizarse la cantidad de tramos para reducir los cargos por transacción, pero también para brindarle a la familia la mayor certeza posible de que tendrá el alquiler a tiempo para pagarle al propietario del inmueble.

### Selección del mecanismo de entrega de la transferencia monetaria



**El Kit de Herramientas de Efectivo en Emergencias del Movimiento** brinda información pertinente sobre las modalidades y mecanismos de entrega de PTM. Cada uno tiene sus requerimientos mínimos, ventajas y desventajas, las cuales se describen claramente en el **kit de herramientas**. Además, debe realizarse una evaluación para comparar las distintas opciones de mecanismos de entrega de PTM que pueden variar desde por ejemplo la transferencia bancaria, a dinero móvil o a cupones.

### Trabajando con subvenciones para Transferencias Monetarias Multipropósito (TMM)

En muchas situaciones, como inmediatamente después de una crisis, puede brindarse TMM por un período corto de tiempo. La Canasta Básica que se utiliza para definir el valor de la transferencia de TMM puede incluir un componente para alquileres. No puede pretenderse que con TMM todos los hogares cumplirán los objetivos del programa de asistencia para el alquiler. Este será particularmente el caso cuando el valor de transferencia solo

## Consejos para la Programación de asistencia para el alquiler

incluya una parte del costo del alquiler. Aun cuando incluya el monto total, los pagos de alquiler por sí solos no garantizan la seguridad de la tenencia o que el alojamiento cumplirá con los estándares mínimos de idoneidad. Por lo tanto, se recomienda que se establezca lo antes posible un programa de asistencia para el alquiler con los componentes de apoyo pertinentes (como la asistencia técnica y la información), además de la ayuda al pago del alquiler, para garantizar el impacto de la intervención.

### Paso 3 Implementación y Monitoreo

El Paso 3 se refiere a la implementación y el monitoreo de un programa de alquileres. También considera los procesos necesarios para adaptar y cambiar el diseño del programa según el contexto de la crisis evolucione. Este paso incluye la selección de las familias objetivo y de los propietarios de los inmuebles, el contrato y pago de alquiler, las actividades relacionadas con el fin de la asistencia de alquiler y el seguimiento del programa, especialmente en relación con la mitigación de riesgos y la estrategia de salida del programa. El monitoreo debe conducir, cuando sea necesario, a la adopción de medidas correctivas.

### Paso 4 Evaluación, Reporte y Aprendizaje

El último paso describe las consideraciones relacionadas con la evaluación, el aprendizaje y la presentación de informes. Esto no es específico para la asistencia de alquiler, sino una buena práctica para todos los programas.



#### ¿Dónde se puede obtener más información?

Para aquellos que necesiten información más detallada para su implementación, se recomienda remitirse directamente a la [FICR \(2020\) Guía Paso a Paso para la prestación de asistencia de alquiler para Personas Afectadas por Crisis](#). También se puede encontrar [aquí](#) la grabación del seminario web relacionado con el evento de presentación de la guía en octubre de 2020.

El personal y los voluntarios del Movimiento de la Cruz Roja y de la Media Luna Roja que tengan preguntas relacionadas con la programación de asistencia de alquiler y necesiten ayuda para aplicar la guía, pueden ponerse en contacto con el servicio de asistencia del Cash-Hub: [helpdesk@cash-hub.org](mailto:helpdesk@cash-hub.org) o con el equipo de Alojamiento y Asentamientos de la FICR en: [shelter.settlements@ifrc.org](mailto:shelter.settlements@ifrc.org)