

# Consideraciones clave: Cómo alcanzar un apoyo al alquiler sostenible y duradero

Version 1.0. Abril 2022

## ¿Qué es Apoyo al Alquiler?

Los programas de Apoyo al Alquiler tienen como objetivo apoyar a las familias refugiadas y migrantes con acceso a un alojamiento individual seguro y digno durante un periodo de tiempo definido. Existen varios enfoques para proporcionar Apoyo al Alquiler que varían en cuanto a su finalidad (por ejemplo: proveer de emergencia, temporal o largo plazo y soluciones duraderas) y enfoque (por ejemplo: trabajo directo con la población afectada o con los propietarios y la comunidad de acogida, o ambos; alquiler a través de terceros, en hoteles u directamente a los propietarios, etc.). Los programas de Apoyo al Alquiler comprenden actividades como: apoyo técnico y sensibilización sobre alojamiento adecuado; mejora por alquiler; asistencia mediante efectivo y cupones; asistencia en temáticas de vivienda, tierra y propiedad (HLP, por sus siglas en inglés); resolución de conflictos y prevención de desalojos; abogacía ante autoridades para el acceso a vivienda y sobre los derechos de las personas apoyadas, y evaluaciones sobre el mercado de alquiler, entre otros.

La asistencia mediante en efectivo y/o cupones no es la única modalidad, aunque si ha sido identificada como la más empleada en la región en dichos programas. Generalmente, está vinculada a ciertas condiciones y se otorga directamente al beneficiario (inquilino/arrendatario). Esta modalidad de trabajo es una opción de acceso al alojamiento individual cada vez más común en contextos urbanos.

Para lograr programas de Apoyo al Alquiler sostenibles en el tiempo es necesario pensar de forma integral a lo largo de las distintas fases del ciclo de proyecto, sino lo más probable es que el impacto de las intervenciones sea menor y sólo alcance la duración del programa.

A continuación, encontrará un listado de recomendaciones y ejemplos, no exhaustivo. Aclarar que pueden darse otras buenas prácticas que no estén aquí recogidas.

### Durante la fase de diseño:

- Antes de proceder con un programa de Apoyo al Alquiler realizar un análisis de riesgos sobre el impacto de dicho programa a largo plazo, con una perspectiva de acción sin daño.
  - Ello incluye no sólo a la población de interés sino también a la comunidad de acogida (xenofobia, PEAS) y al mercado inmobiliario (potencial inflación, construcción de viviendas de baja calidad para el alquiler, bloquear acceso a otras personas a vivienda disponible en el área, etc)

- Los programas deben estar desarrollados desde la fase de planificación con estrategias de salida realistas, que permitan a las familias gestionar sus propios ingresos y continuar pagando el alquiler una vez el apoyo finaliza. Se invita a considerar:
  - Enmarcar la acción dentro de programas integrales que incluyan estrategias basadas en el territorio/asentamientos → Incluir acciones que incluyan a la comunidad de acogida, mapeo de actores presentes, así como sus intervenciones, servicios existentes, coordinación con autoridades, etc. Vinculando la intervención de alojamiento con los espacios públicos, así como con las infraestructuras existentes. Consultar si se han realizado evaluaciones de área (ABA) en la zona.
  - Vínculos con programas de protección social estatales → Consultar con el Sector de Protección y/o con el ministerio u otras entidades relevantes que traten los asuntos sociales
  - Analizar las oportunidades para trabajar en paralelo con programas de protección social, distribución de Transferencias Monetarias Multipropósito (MCP, siglas en inglés) → Consultar con el Grupo de Trabajo de Transferencias Monetarias
  - Trabajo en paralelo con programas de medios de vida y generación de ingresos, de la misma organización u otras → Consultar a lo interno de la organización y/o con el Sector de Integración.
  - Tener en cuenta los retos o facilidades para el acceso a servicios básicos y a empleo → Evaluar no sólo la ubicación en la ciudad, sus flujos de movilidad (redes de transporte, distancias tanto a pie como en transporte, duración de los trayectos, horarios de máxima afluencia – atascos, etc), la seguridad o falta de ella de los barrios.
  - Analizar opciones de acceso a soluciones de vivienda duradera → Consultar con el Sector de alojamiento y/o con los ministerios u otras entidades relevantes que trate los asuntos sociales y de vivienda
- Diseñar programas basados en mercados, para incorporar un análisis sistémico del mercado de alquiler que permita un mayor acceso y disponibilidad a vivienda adecuada, favorecer el mercado existente, reducir las barreras en políticas existentes, fomentar la sostenibilidad de la intervención y reducir acciones con daño al mercado existente, agilice la respuesta.
- Diseñar programas con presupuestos flexibles que permitan ser adaptados a lo largo de la fase de implementación a aquellos eventos que puedan impactar el contexto y modificar el resultado esperado/planificado.

#### **Durante la fase de implementación:**

- El Apoyo al Alquiler debe tener en cuenta el perfil socioeconómico de las personas apoyadas para definir la duración y valor de la transferencia (si es la acción priorizada, y es variable según el perfil de la persona y la vivienda/habitación alquilada), así como evitar crear dependencias.
- Generalmente, son recomendados programas con una duración mayor a los 3 meses, ideal entre 6 y 12 meses, que permitan a los hogares desplazados cierta estabilidad para favorecer su integración.
- El Apoyo al Alquiler, y por ende el desarrollo de un programa de alquiler:

- Ha de ser desarrollado sobre la base de una evaluación del mercado del arriendo el cual debe incluir entre otros:
  - el perfil socioeconómico de los hogares que vayan a formar parte del programa,
  - las condiciones de habitabilidad (viviendas adecuadas) y servicios básicos,
  - la seguridad de tenencia (más detalles a continuación),
  - ubicación,
  - adaptación sociocultural.
- Requiere un seguimiento continuado de:
  - la relación entre arrendadores<sup>1</sup> y arrendatarios<sup>2</sup> (continuidad del contrato, la estancia, los pagos; existencia de conflictos o abuso por una de las partes, entre otros),
  - la situación financiera (seguimiento de pagos mensuales, estabilidad de los precios y seguimiento de las condiciones del contrato, y viabilidad para continuar pagan a futuro una vez la asistencia termine)
- Es altamente recomendable, sea requerido por la normativa nacional o no, asegurar la tenencia a través de la firma de un contrato u otro modelo de acuerdo.
  - Los contratos verbales, aun siendo legales, pueden poner en riesgo de desalojo u otros tipos de abuso a las personas apoyadas, impidiendo alcanzar soluciones duraderas.
  - Así mismo, una vez desalojados los hogares quedan expuestos a situación de calle y/ nuevos desplazamientos, y en riesgo de caer en estrategias de supervivencia negativas.
- Para evitar resultados imprevistos debido a la volatilidad de los contextos, en particular dado el fuerte impacto en las economías locales que han producido las medidas de restricción de movimiento a causa de la pandemia de Covid-19, es necesario a lo largo de la fase de implementación revisar las matrices de riesgo y junto con ello las estrategias de salida diseñadas.

#### Al termina el proyecto/programa:

- Asegurar un traspaso/referenciación a actores de integración y/o desarrollo presentes en el área.

#### Aspectos positivos de realizar programas de apoyo al alquiler integrales que incluyan aspectos de integración y alcance de soluciones duraderas:

- La estabilidad de tener asegurado un alojamiento durante un tiempo concreto de tiempo contribuye a la recuperación económica de las familias, para la reconstrucción de sus vidas y medios de vida, así como a fortalecer la resiliencia, la dignidad, la independencia y la autosuficiencia de las personas y hogares.

---

<sup>1</sup> Arrendador: propietario de la vivienda o habitación alquilada.

<sup>2</sup> Arrendatario: persona que alquila una vivienda o habitación. Inquilino.

### Acciones clave para la integración de programas de medios de vida en los de Apoyo al alquiler:

- Se recomienda desde el inicio de las actividades de Apoyo al Alquiler, se complemente con programas de medios de vida para que la persona que recibe el apoyo pueda generar ingresos y continuar pagando el alquiler cuando la asistencia termine.
- Estos programas de medios de vida tienen que ser adaptados al perfil socioeconómico de hogares, así como a las aspiraciones profesionales de sus miembros; incluyendo la demanda local del mercado laboral y/o de productos/servicios, y las necesidades particulares de las personas para acceder al mercado laboral y/o para emprender.
- Para garantizar la vinculación entre las personas apoyadas con la asistencia y el acceso a medios de vida, se recomienda coordinar con los siguientes actores: Organismos Internacionales (sector de integración, organizaciones que están implementando programas de medios de vida; centros de información, orientación y referenciación); Gobierno (centros para migrantes; servicios públicos de empleo); y Organizaciones de la Sociedad Civil.
- Dependiendo del contexto, del perfil de la persona y de las necesidades específicas, se puede considerar también el apoyo en la educación financiera, apoyo legal y apoyo psicosocial; así como complementariedades con programas de protección social (incluyendo Transferencias Monetarias Multipropósito)

### Bibliografía:

Federación Internacional de Sociedades de la Cruz Roja y Media Luna Roja. “Guía paso a paso para la prestación de asistencia de alquiler para personas afectadas por crisis” [Acceso a la guía aquí](#)

Global Shelter Cluster. “Humanitarian Rental Market Interventions. A review of best practices” Abril 2020. [Más información aquí](#)

Global Shelter Cluster “Nota orientativa sobre el enfoque en los asentamientos. Donde se funden los límites y la acción” [Acceso al documento aquí](#)

Global Shelter Cluster. “Rental Market Interventions: Exit Strategies & Transition to Durable Housing – TIP SHEET 5”. [Más información aquí](#)