



GUÍA PASO A PASO PARA LA PRESTACIÓN DE ASISTENCIA DE ALQUILER **PARA PERSONAS AFECTADAS POR CRISIS**

Edición 1
Julio de 2020

Contenido

Prólogo	5
Agradecimientos	7
Acrónimos	8
Resumen ejecutivo	10
Glosario	16
Introducción a la guía	22
i. Objetivos de la guía	22
ii. ¿A quién va dirigida la guía?	22
iii. ¿Cuál es la estructura de la guía?	23
iv. ¿Cuándo debe utilizarse la guía?	24
v. Limitaciones de la guía	24
Parte I	26
1. Definiendo un Programa de Asistencia para el Alquiler	27
1.1. Definición de asistencia para el alquiler	27
1.2. La asistencia para el alquiler como una respuesta coordinada e integrada	29
1.3. Habilidades, competencias y organización del equipo	30
1.4. La asistencia para el alquiler en diferentes situaciones	31
1.5. Objetivos del programa de asistencia para el alquiler	35
1.6. Ventajas y desventajas de la asistencia para el alquiler	38
1.7. Descripción general de las consideraciones del mercado de alquileres	40
1.8. ¿Quién se beneficia de la asistencia para el alquiler?	40
2. Tipos de programas de asistencia para el alquiler	42
2.1. Tipos de programas de asistencia para el alquiler	42
2.2. Componentes de la respuesta de la asistencia para el alquiler	44
Parte II	46
Guía paso a paso	47
Paso 0 – Preparación	48
1. Lista de verificación de la preparación para una programación de asistencia para el alquiler	48
2. Abogacía para la programación de asistencia para el alquiler	52

© Federación Internacional de Sociedades de la Cruz Roja y Media Luna Roja, Julio, 2020

Se permite citar, copiar, traducir a otros idiomas o adaptar a las necesidades locales cualquier parte de esta publicación sin autorización previa de la Federación Internacional de Sociedades de la Cruz Roja y de la Media Luna Roja, siempre que la fuente esté claramente especificada.

Las solicitudes de reproducción comercial deben dirigirse a la Secretaría de la Federación: secretariat@ifrc.org

Foto de portada: Cruz Roja de Vietnam

P.O. Box 303, 1211
Ginebra 19, Suiza
Teléfono: +41 22 730 4222
Telefax: +41 22 730 4200
E-mail: secretariat@ifrc.org
Website: www.ifrc.org

Guía paso a paso para la prestación de asistencia de alquiler para personas afectadas por crisis

Caroline Dewast y David Dalgado

Síguenos:



Paso 1 – Análisis del Contexto	53
1. Comprensión general del contexto	54
2. Análisis de opciones de respuesta	57
3. Árbol de decisiones sobre Proceder/No proceder con la programación de asistencia para el alquiler	61
4. Vulnerabilidades, Necesidades y Capacidades	64
5. Evaluación de la viabilidad de PTM	67
6. Evaluaciones del mercado de viviendas de alquiler	68
7. Evaluación de la seguridad de la tenencia	76
8. Evaluación de riesgos	77
Paso 2 – Diseño y planificación de la respuesta	79
1. Diseño de una intervención de asistencia para el alquiler	80
2. Planificación para la implementación	111
Paso 3 – Implementación y monitoreo	119
1. Proceso de implementación del programa de alquileres	120
2. Monitoreo del programa	125
3. Mitigación de riesgos	127
4. Estrategia de salida	129
Paso 4 – Evaluación, Presentación de Informes y Aprendizaje	130
1. Presentación de Informes	130
2. Evaluaciones del programa	131
3. Estudios de caso y aprendizaje	131
Anexo	132
Anexo 1 – Mejores Prácticas y No Hacer Daño en los Programas de Asistencia para el Alquiler	133
Anexo 2 – Muestra de Análisis de Opciones de Asistencia en la Respuesta de Alojamiento	136
Anexo 3 – Ejemplo de Respuesta al Huracán Dorian en las Bahamas 2019	141
Anexo 4 – Ejemplo de un programa de actividades	145
Anexo 5 – Ejemplo de Ficha de Puntuación	146
Anexo 6 – Ejemplo de contrato de alquiler / acuerdo de arrendamiento	147
Anexo 7 - Ejemplo de Estándar Mínimo de Vivienda	152
Anexo 8 - Tabla de medios de vida	157
Anexo 9 - Bibliografía	159

Prólogo

Hoy en día, alquilar un apartamento, una habitación o una casa es una de las formas más comunes de alojamiento en los pueblos y las ciudades¹. Después de una crisis, particularmente en las zonas urbanas y periurbanas, las personas afectadas podrían buscar alquilar un lugar para dormir y para protección mientras se recuperan, deciden mudarse, regresan, se establecen o reconstruyen. Un alojamiento alquilado brinda flexibilidad cuando el futuro es incierto, cuando la movilidad es esencial y cuando no se tiene la opción de ser propietario de una vivienda, lo cual es particularmente frecuente después de una crisis. Alquilar también puede considerarse una opción de vivienda a largo plazo en sí misma, y a menudo lo es para muchas de las personas que viven en ciudades. Las personas desplazadas, especialmente en las zonas urbanas, a menudo buscan alojamientos de alquiler en lugar de vivir en un alojamiento o campamento. En muchos casos prefieren encontrar viviendas de alquiler cerca de amigos y familiares, y buscan zonas con acceso a servicios, como escuelas y mercados, donde las oportunidades económicas les permitan recuperarse y desarrollar autosuficiencia.

Los alojamientos de alquiler también son una fuente importante de ingresos para los propietarios y las comunidades de acogida en zonas urbanas y periurbanas en contextos en desarrollo, donde el grupo más grande de propietarios son los propietarios a pequeña escala. Ellos proporcionan casas y habitaciones construidas por ellos mismos al mercado de vivienda para generar una fuente regular de ingresos, lo que les proporciona seguridad económica para su jubilación². En muchos países, el alojamiento de alquiler sigue siendo un área descuidada de la política nacional de vivienda, y, en parte debido a esto, a menudo también se pasa por alto en las respuestas humanitarias donde el enfoque muchas veces se centra exclusivamente en la vivienda propia.

Uno de los principales desafíos del alojamiento de alquiler es que muchas veces el costo del alquiler es una carga económica sustancial para las familias. Este es particularmente el caso de los hogares de bajos ingresos que se ven afectados por una crisis y cuando la carga del alquiler oscila entre el 25 y el 50% de los ingresos del hogar³. Hasta ahora, muchos de los programas de asistencia para

1 ONU-Hábitat, (2004) [A Policy guide to Rental Housing in developing countries](#), Serie de Guías Rápidas de Políticas – Volumen 1, ONU-Hábitat.

2 ONU-Hábitat, (2004) [A Policy guide to Rental Housing in developing countries](#), Serie de Guías Rápidas de Políticas – Volumen 1, ONU-Hábitat.

3 OECD, [Housing Cost Over Income](#) (2019)

el alquiler se han centrado únicamente en proporcionar efectivo para cubrir el costo del alquiler. Sin embargo, la práctica ha demostrado que esto por sí solo muchas veces no es suficiente para garantizar un alojamiento adecuado y confiable y que se requiere apoyo adicional, incluyendo asistencia para garantizar la tenencia y garantizar estándares mínimos de alojamiento, protección y acceso a medios de vida. Incluir un apoyo complementario de medios de vida junto con una asistencia en efectivo para el alquiler podría ayudar con la sostenibilidad de la intervención y a garantizar una estrategia de salida eficaz.

Esta guía explica por qué en muchas respuestas debe considerarse la asistencia para el alquiler como una posible opción de respuesta humanitaria. También sugiere cómo apoyar el acceso y garantizar alojamientos de alquiler adecuados para las poblaciones afectadas por crisis.

Agradecimientos

Los autores, Caroline Dewast y David Dalgado, desean agradecer a todos aquellos que han brindado su apoyo y contribuido a esta guía paso a paso.

Estamos particularmente agradecidos por la orientación constructiva, el enfoque colaborativo y la dedicación de los miembros del comité directivo de la FICR: Santiago Luengo, Marta Peña, Ezekiel Simperingham, Marga Ledo, Yolanda Davilla y Mark South. Un especial agradecimiento a Mark South por su enorme apoyo con la corrección y la edición del texto.

También queremos agradecer a todos los informantes clave que han brindado sus invaluable aportes y comentarios y participaron en el taller durante todo el desarrollo de la guía: Elena Pedrazzani (FICR), Mario Medina (FICR), Alba Aguilar (FICR), Cristina Balata (FICR), Evelyn Vallejo (FICR), Denisse Solis (FICR), Neil Bauman (Cruz Roja Canadiense/FICR), Francisco Carlavan (Cruz Roja Argentina), Ruth Romero (FICR), Tathiana Moreno (Cruz Roja de Ecuador), Ascención Martínez (ex FICR en Haití), Jake Zarins (Hábitat para la Humanidad), Renee Wynveen (ACNUR), Mariano Tenca (FICR), Hans Storgaard (Cruz Roja Danesa), Alexandra Kappeler (CICR) y Jo Burton (CICR).

Acrónimos

ACNUR	Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Refugiados
CEA⁴	Participación Comunitaria y Rendición de Cuentas ante la Comunidad
CICR	Comité Internacional de la Cruz Roja
FICR	Federación Internacional de Sociedades de la Cruz Roja y Media Luna Roja
HH	Hogares
Movimiento	Movimiento de la Cruz Roja y Media Luna Roja
MEAL⁵	Monitoreo, Evaluación, Rendición de Cuentas y Aprendizaje
TMM	Transferencias Monetarias Multipropósito
NRC⁶	Consejo Noruego para Refugiados
PDI	Personas Desplazadas Internamente
PGI	Protección, Género e Inclusión
POE	Procedimiento Operativo Estándar
PSF	Proveedor de Servicios Financieros
PTM⁷	Programas de Transferencia Monetaria
SN	Sociedad(es) de la Cruz Roja y Media Luna Roja
VTP	Vivienda, Tierra y Propiedad

4 Se utilizará el acrónimo CEA que en inglés significa Community Engagement & Accountability

5 MEAL es el acrónimo utilizado de las palabras en inglés: "Monitoring, Evaluation, Accountability and Learning"

6 NRC es el acrónimo de las palabras en inglés "Norwegian Refugee Council"

7 El acrónimo equivalente en inglés es CVA (Cash and Voucher Assistance); usándose términos distintos según el idioma - [CaLP glossary](#)



Foto: Cruz Roja Sudán

Resumen Ejecutivo

Introducción

Las personas que se ven obligadas a dejar sus hogares por una crisis muchas veces prefieren alquilar una habitación, un apartamento o una casa en lugar de vivir en un alojamiento de emergencia o campamento. Este es particularmente el caso en las zonas urbanas. Un alojamiento alquilado puede utilizarse para descansar, además de que brinda protección y seguridad mientras las familias se recuperan y deciden qué hacer: si seguir su camino, regresar, establecerse o reconstruir. Un alojamiento alquilado brinda flexibilidad cuando el futuro es incierto, cuando la movilidad geográfica es esencial y cuando no se tiene la opción de ser propietario de una vivienda o de regresar a un hogar que ha sufrido daños. Es adecuado en situaciones temporales, transitorias y a más largo plazo. Especialmente a largo plazo, cuando puede garantizarse la tenencia y cuando las personas tienen ingresos seguros y suficientes para cubrir el costo del alquiler y de las facturas de los servicios públicos.

Objetivo de la Guía

El objetivo de esta guía es proporcionar un marco para planificar, diseñar e implementar un programa exitoso de asistencia para el alquiler, e incluye ejemplos y herramientas para de manera práctica ilustrar y apoyar una prestación satisfactoria del programa.

Objetivo de la asistencia para el alquiler

La asistencia para el alquiler es más que una provisión de efectivo para cubrir parte o la totalidad del costo del alquiler de un alojamiento. El objetivo de un programa de asistencia para el alquiler es garantizar la protección y la dignidad de las personas al tiempo que se facilita acceso a un alojamiento adecuado por un período de tiempo acordado, para que las personas puedan vivir en un espacio digno con acceso a servicios mínimos, (agua y electricidad) y a artículos domésticos. También debe garantizarse que las personas no teman ser desalojadas o maltratadas, que tengan seguridad de la tenencia y que puedan pagar el costo del alquiler y de los servicios públicos. Debe planificarse una estrategia de salida desde el inicio, garantizando que las personas tengan la capacidad de mantener sus condiciones de vida una vez que finalice el apoyo.

La asistencia para el alquiler a menudo se brinda junto con un apoyo para medios de vida como parte de una estrategia sostenible que permita a las familias manejar sus propios ingresos y continuar pagando el alquiler una vez que finaliza el apoyo prestado. En algunos contextos, los planes de respuesta del gobierno también pueden ofrecer una posible estrategia de salida. En conjunto, la seguridad de la tenencia, la coordinación con los servicios gubernamentales de protección social y la programación de medios de vida pueden ayudar a reducir el riesgo de nuevos desplazamientos y otras estrategias de supervivencia negativas. Este tipo de enfoque holístico puede ayudar a las familias a recuperarse económicamente, a reconstruir sus vidas y sus medios de vida, y a recuperar la resiliencia, la dignidad, la independencia y la autosuficiencia.

En algunos contextos, particularmente en situaciones transfronterizas y las que involucran refugiados, puede ser difícil garantizar que las personas tengan la capacidad de mantener sus condiciones de vida después de finalizada la asistencia para el alquiler. Por ejemplo, los refugiados podrían no tener derecho a trabajar. En este caso, deben llevarse a cabo procesos de abogacía orientados a garantizar condiciones mínimas de vida para todas las personas afectadas por la crisis. El objetivo del programa debe siempre aspirar a que se mantengan las condiciones mínimas de vida y que se reduzcan todas las estrategias de supervivencia negativas aun después de finalizada la asistencia.

La asistencia para el alquiler como respuesta integrada

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: Participación Comunitaria y Rendición de Cuentas ante la Comunidad (CEA), Protección, Género e Inclusión (PGI), Alojamiento, Evaluación y Análisis de Mercado, Vivienda, Tierras y Propiedad (VTP), Programa Transferencias Monetarias (PTM), Migración, Desplazamiento, Medios de Vida, Logística y Finanzas, entre otros. También es esencial la coordinación con actores externos, incluyendo los departamentos de protección social del gobierno, así como con actores humanitarios y otras partes interesadas pertinentes.

Consideraciones del mercado de alquiler de vivienda

Para toda programación de asistencia para alquileres es esencial conocer el mercado de alquiler de viviendas. El mercado de servicios, es fundamentalmente diferente al mercado de bienes o productos. Cada unidad de alojamiento es única debido a su ubicación, tamaño, costo, acceso a servicios, propiedad y acuerdos contractuales, entre otros. Este manual brinda a los gerentes de programa una guía paso a paso de las consideraciones que se requieren para el análisis del mercado de alquiler de viviendas.

Componentes de los programas de asistencia para el alquiler

Los programas de asistencia para el alquiler brindan apoyo a las personas que necesitan alojamiento y protección, y utilizan los alojamientos existentes para satisfacer esta necesidad. El apoyo puede brindarse de varias maneras, incluyendo la provisión de información sobre el mercado de alquiler de viviendas, apoyo técnico en relación con los estándares mínimos de idoneidad de viviendas, asesoramiento legal relacionado con contratos y pagos, apoyo económico para cubrir los costos de alquiler e abogacía orientada a facilitar acceso a las personas que lo necesitan. Los pagos de alquiler pueden proporcionarse como asistencia en efectivo y en cupones (PTM) directamente a las personas que necesitan alojamiento, o como pago a los propietarios de los inmuebles o a los proveedores de servicios para que faciliten el acceso al alojamiento de alquiler a las familias que se quiere apoyar.

¿Quién se beneficia de la asistencia para el alquiler?

El objetivo de un programa de asistencia para el alquiler es ayudar a un grupo definido de personas vulnerables a satisfacer sus necesidades de alojamiento y que tengan acceso a alojamientos de alquiler seguros y adecuados. Sin embargo, la respuesta también debe beneficiar a la comunidad en general: a los propietarios de los inmuebles y/o a los proveedores de servicios de alojamiento de alquiler, tiendas locales, dueños de negocios y a empleadores. Es esencial conocer el contexto, las vulnerabilidades y las preocupaciones de las comunidades de acogida donde podrían implementarse programas de asistencia para el alquiler, ya que estas también podrían estar siendo afectadas directa o indirectamente por la crisis y por cualquier afluencia de nuevos vecinos.

¿Por qué y cuándo es la asistencia para el alquiler una opción de respuesta humanitaria útil?

A continuación, se muestra un resumen de algunas de las ventajas y de las desventajas al considerar una programación para alquileres:

Tabla 1: Resumen general de las ventajas y desventajas del programa de asistencia para el alquiler

VENTAJAS

1. Puede facilitar acceso rápido a un alojamiento seguro y adecuado mediante el uso de infraestructura existente, 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 integren⁸ 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.

DESVENTAJAS

1. Si las familias no pueden seguir pagando el alquiler una vez finalizada la asistencia, esto puede provocar nuevos desplazamientos y la adopción de otras estrategias de supervivencia negativas.
2. Cuando no hay suficiente disponibilidad de alojamiento seguro y adecuado, las oportunidades para la programación de asistencia para alquileres son limitadas. En estas circunstancias, los programas de alquiler podrían generar, incremento de los precios obligando a las personas a alquilar viviendas que no cumplen con los requisitos mínimos y generando hacinamiento, y aumentar las tensiones con los habitantes de las comunidades de acogida, ya que aumentan los alquileres y compiten por los mismos alojamientos de alquiler.
3. A algunos grupos se les podría discriminar y resultarles difícil acceder a viviendas de alquiler, lo que podría deberse a su estatus migratorio, origen étnico, factores culturales, religión, género o discapacidad, entre otros factores.

⁸ Tenga en cuenta que, en algunos contextos, como los contextos de migración, la integración puede ser percibida negativamente por las autoridades y, por lo tanto, solo deben extraerse de esta tabla los puntos pertinentes cuando se prepare el contenido de la abogacía.

Figura 1: Visión general del ciclo paso a paso

0 Preparación (paso previo)

1. Listas 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. Comprensión general del contexto
2. Análisis de la 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
- 1.2 Estrategia de salida
- 1.3 Diseño de la respuesta
- 1.4 Criterio de selección
- 1.5 CEA
- 1.6 Planificación pagos de alquiler
- 1.7 Estándares mínimos Vivienda alquiler
- 1.8 Seguridad de la tenencia
- 1.9 Análisis de riesgos y mitigación
- 1.10 Abogacía



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



* PGI y CEA son transversales a todos los pasos

Glosario

Se entiende que un **alojamiento (shelter)** debe ofrecer protección contra las condiciones climáticas, el alojamiento es necesario para promover la salud, apoyar la vida familiar y comunitaria y favorecer la dignidad, la seguridad y el acceso a medios de vida. Los alojamientos y asentamientos están interrelacionados y tienen que considerarse conjuntamente. “Alojamiento” es el espacio habitable que tiene la unidad familiar e incluye los elementos necesarios para el desarrollo de las actividades cotidianas. “Asentamiento” es el lugar o territorio donde viven las personas y la comunidad⁹. Como tal en el contexto humanitario, el concepto de alojamiento es amplio, y puede abarcar desde alojamientos de emergencia, que muchas veces son por períodos cortos de tiempo, hasta alojamientos a más largo plazo. Puede consistir en estructuras hechas de materiales temporales (como tiendas de campaña o láminas de plástico) hasta bloques de apartamentos hechos de concreto armado y otros materiales duraderos.

En esta guía, la **asistencia para el alquiler** se refiere a la asistencia relacionada con alojamientos de alquiler, y por brevedad se utiliza “asistencia para el alquiler”. Esta incluye todos los componentes de las actividades de la asistencia relacionada con alojamientos de alquiler, como información sobre el mercado de viviendas de alquiler y asistencia técnica y legal, así como el pago de alquileres en sí (véase a continuación).

La **Canasta Básica**¹⁰ requiere identificar y cuantificar los artículos y servicios de necesidades básicas que pueden ser monetizados y accedidos en mercados y servicios locales. Los artículos y servicios incluidos en una canasta básica son aquellos en los cuales las familias, en un contexto dado, pueden priorizar en forma regular o temporal. La canasta básica es inherentemente multisectorial y se basa en el costo promedio de los artículos que la componen y se puede calcular de acuerdo con el número de miembros de cada familia.

La **comunidad de acogida**¹¹ es la comunidad que estaba presente antes de la crisis y que algunas veces podría verse afectada directa o indirectamente por la crisis. La población objetivo vulnerable se desplaza a la comunidad de acogida, que a menudo tiene que asumir la carga de acoger a esta población que ha sido desplazada y afectada por una crisis. Tenga en cuenta que la comunidad

⁹ Manual Esfera 2018, p240 a 241

¹⁰ CaLP, (2010) *Glosario de Terminología para los programas de transferencias monetarias*

¹¹ FICR y Cruz Roja Danesa, (2012) *Asistencia a familias y comunidades de acogida después de crisis y desastres naturales*, guía paso a paso.

de acogida podría distar mucho de ser homogénea, especialmente en entornos urbanos, y podrían existir miembros vulnerables y grupos excluidos dentro de la comunidad de acogida misma tanto antes como después de la crisis.

La **Evaluación del Mercado de Viviendas de Alquiler** analiza la capacidad del mercado de viviendas de alquiler de absorber aumentos repentinos de la demanda. En el contexto humanitario, este análisis generalmente se centra en características tales como la asequibilidad (en lo que respecta a la población objetivo), la idoneidad en términos de condiciones de vida, las barreras legales y la seguridad de la tenencia¹².

La **familia anfitriona o de acogida** es la familia que se ofrece a alojar temporalmente a otra familia después de una crisis. En un acuerdo de acogida, la familia anfitriona es parte de la comunidad de acogida y decide hospedar a familias desplazadas, a menudo de forma gratuita y a veces a cambio de apoyo con los gastos del hogar. Este término no debe usarse indistintamente con propietario de inmueble o arrendador, ya que una familia anfitriona también está contribuyendo a ayudar a una familia hospedada, mientras que un propietario de inmueble o un arrendador exige un alquiler a precio de mercado o casi de mercado.

La **familia hospedada** es la familia que está siendo alojada por la familia anfitriona¹³.

Los **inquilinos** son las personas, familias y hogares que alquilan un alojamiento.

La **intervención basada en el mercado**¹⁴ se refiere a proyectos que apoyan u operan a través de los mercados locales. Este término engloba todo tipo de interacción con los sistemas de mercado, desde acciones que proporcionan ayuda inmediata hasta aquellas que fortalecen y catalizan proactivamente los sistemas de mercado locales o los centros de mercado.

El **medio de vida** es el medio para ganarse el sustento, y abarca las capacidades, los bienes, los ingresos y las actividades de las personas que son necesarios para garantizar las necesidades de la vida. Un medio de vida es sostenible cuando permite a las personas afrontar y recuperarse de los impactos y los estrés (como los desastres naturales y las crisis económicas o sociales) y mejorar su bienestar y el de las generaciones futuras sin causar efectos negativos en el entorno natural o la base de recursos. Los medios de vida comprenden las

¹² ACNUR (2019) Rental Support Guidance

¹³ Consulte la definición de *familia anfitriona*.

¹⁴ CaLP, (2018) *Glosario de Terminología para los programas de transferencias monetarias*

capacidades, los activos y las actividades necesarios para generar ingresos y asegurar un medio de sustento¹⁵.

Los **migrantes** son personas que abandonan o huyen de sus lugares habituales de residencia para ir a nuevos lugares, generalmente en el extranjero, en busca de oportunidades o perspectivas mejores y más seguras. La migración puede ser voluntaria o involuntaria, pero la mayoría de las veces existe una combinación de opciones y de limitaciones. Nuestro uso del término “migrante” incluye: migrantes laborales, migrantes apátridas, migrantes que las autoridades consideran irregulares, migrantes desplazados dentro de su propio país y refugiados y solicitantes de asilo¹⁶.

El **Movimiento de la Cruz Roja y de la Media Luna Roja**, también descrito como el **Movimiento**, que incluye los tres componentes del Movimiento de la Cruz Roja y de la Media Luna Roja: las Sociedades Nacionales (SN) de la Cruz Roja y de la Media Luna Roja; la Federación Internacional de Sociedades de la Cruz Roja y de la Media Luna Roja (FICR) y el Comité Internacional de la Cruz Roja (CICR).

El **pago del alquiler** se refiere a todos los tipos de transacciones financieras que cubren costos de alojamiento de alquiler. Los pagos de alquileres se realizan mediante programas de transferencia monetaria (PTM) directamente a la población objetivo (conocido como financiamiento del lado de la demanda), o mediante pagos realizados directamente a los proveedores de los servicios (propietarios de hoteles o de hostales) y/o a los propietarios de los inmuebles bajo un contrato de servicios (conocido como financiamiento del lado de la oferta). El pago de alquileres solo incluye el costo del alquiler, y no cubre costos relacionados con servicios técnicos, como, por ejemplo, honorarios legales para firmar un contrato de arrendamiento.

La **Participación Comunitaria y Rendición de Cuentas ante la Comunidad (CEA)**¹⁷ es el proceso y el compromiso de proporcionar información oportuna, pertinente y factible que salva vidas y mejora las condiciones de vida de las comunidades. Se trata de utilizar los enfoques de comunicación más apropiados para escuchar las necesidades, la retroalimentación y las quejas de las comunidades, garantizando que puedan orientar y participar activamente en las acciones de la Cruz Roja y la Media Luna Roja. CEA maximiza la singular relación que la Cruz Roja y Media Luna Roja tiene con las comunidades para ayudarles

15 FIRC, (2010) *Directrices de la FICR para la Programación de Medios de Vida*

16 FIRC, *¿Qué es un migrante?*

17 CEA *Community Engagement and Accountability*

a manifestar los problemas que les afectan e influir en los formuladores de políticas y en los tomadores de decisiones para implementar cambios positivos¹⁸.

Las **Personas Desplazadas Internamente (PDI)** son personas o grupos de personas que han sido forzadas o se han visto obligadas a huir o a abandonar sus hogares o lugares habituales de residencia, en particular como resultado de conflictos armados, situaciones de violencia generalizada, violaciones de derechos humanos, desastres naturales o producidos por el hombre (o para evitar los efectos de estos), y que no han cruzado una frontera nacional reconocida internacionalmente¹⁹.

La **población o las personas afectadas** son todas las personas afectadas por una crisis o shock. Estas incluyen las personas afectadas directamente por la crisis, las personas desplazadas y las no desplazadas, pero también las personas afectadas indirectamente (como la población de acogida), según los diversos escenarios de asentamientos después de una crisis definidos en el Manual Esfera. La población afectada también incluirá a migrantes, refugiados, desplazados internos y otras personas en necesidad de asistencia humanitaria. Algunas personas sufrirán más pérdidas que otras, algunas podrían ser vulnerables y otras quizás podrían no necesitar ningún tipo de apoyo.

La **población o las personas objetivo** se refiere a todas las personas que se pretende reciban asistencia. En la mayoría de los casos, estas han sido directamente afectadas por la crisis o el impacto, son vulnerables, cumplen con algunos criterios de vulnerabilidad acordados y necesitan asistencia humanitaria. La población objetivo también puede incluir personas vulnerables de la comunidad de acogida que también podrían necesitar apoyo directo. En el contexto de la programación de asistencia para el alquiler, población objetivo generalmente se refiere a los hogares o personas que han sido identificados con la necesidad de apoyo para poder acceder a alojamiento de alquiler.

El **Programa de Transferencia Monetaria (PTM)** se refiere a todos los programas en los cuales las transferencias en efectivo, o cupones de productos o servicios, se proporcionan, directamente a las personas afectadas. En el contexto de la asistencia humanitaria, los receptores pueden ser individuos, hogares o comunidades, nunca un gobierno u otros actores estatales. Esto excluye las remesas y las microfinanzas en las intervenciones humanitarias

18 FICR and ICRC, (2016) *Guía de la Cruz Roja y Media Luna Roja para la Participación Comunitaria y Rendición de Cuentas ante la Comunidad (CEA)*, página 6.

19 CICR (2006) *Posición del CICR sobre los Desplazados Internos*

(sin embargo, las instituciones de microfinanzas y de transferencia de dinero pueden ser utilizadas para la entrega del efectivo)²⁰.

En la acción humanitaria, la **protección**²¹ consiste fundamentalmente en mantener a las personas a salvo de daños. Su objetivo es garantizar el respeto de los derechos de las personas y preservar la seguridad, la integridad física y la dignidad de las personas afectadas por desastres naturales u otras emergencias y por conflictos armados u otras situaciones de violencia. La definición de protección del Comité Permanente entre Organismos es la más comúnmente aceptada por los actores humanitarios (incluyendo el Movimiento): “todas las actividades destinadas a conseguir el pleno respeto de los derechos de las personas de conformidad con la letra y el espíritu de la normativa pertinente (es decir, derecho en materia de derechos humanos, derecho internacional humanitario y derecho en materia de refugiados)”.

En relación con esta guía, la Protección incluye específicamente el Derecho a una Vivienda Adecuada²², que abarca, entre otros elementos:

- Seguridad de la tenencia
- Habitabilidad de la vivienda (garantizar la seguridad física, proporcionar un espacio adecuado, protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento, otras amenazas para la salud y los peligros estructurales)
- Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura
- Accesibilidad
- Idoneidad cultural

La **Protección, Género e Inclusión (PGI)** busca una comprensión contextualizada de las desigualdades sociales que son causantes de los riesgos de exclusión y de protección. Sus actividades se basan en un análisis de cómo el género y otros factores de diversidad afectan la vulnerabilidad frente al daño. Sus principios clave establecen: Nadie se deja en peligro, Nadie se deja atrás y Nadie se queda fuera.

Proveedor de Servicios Financieros (PSF) es la entidad que presta servicios financieros, entre los que pueden encontrarse las transferencias electrónicas. En función del contexto, los proveedores de servicios financieros pueden ser empresas pueden ser de cupones electrónicos, instituciones financieras (tales como bancos e instituciones de microfinanciación) u operadores de redes de telefonía móvil. El término abarca muchos tipos de entidades (p.ej. fondos de

20 CaLP, (2018) [Glosario de Terminología para los programas de transferencias monetarias](#)

21 FIRC (2018) [Estándares mínimos de protección, género e inclusión en emergencias](#)

22 ACNUR Y UNHABITAT, [Hoja Informativa 21: El Derecho a una Vivienda Adecuada](#)

inversión, compañías de seguros o empresas de contabilidad), además de las que permiten utilizar transferencias de dinero en efectivo o cupones con fines humanitarios, por lo que en la bibliografía sobre PTM, suelen referirse a las entidades que prestan servicios de transferencia²³.

La **seguridad de la tenencia** es la certeza de que se protegerán los derechos que una persona tiene a la vivienda, a la tierra y a la propiedad. La seguridad de la tenencia garantiza la protección legal contra el desalojo forzado, el acoso y otras amenazas. En relación con el alojamiento de alquiler, la seguridad de la tenencia otorga el derecho a ocupar una vivienda o un terreno por un período de tiempo específico a un precio determinado, sin transferencia de propiedad, en base a un contrato escrito o verbal con un propietario privado o público²⁴.

Las **Transferencias Monetarias Multipropósito (TMM)** son las transferencias monetarias que un hogar necesita para cubrir parcial o totalmente un conjunto de necesidades básicas y/o de recuperación. Estas transferencias pueden ser dadas periódicamente o en un solo monto. El término se refiere a las transferencias monetarias diseñadas para cubrir múltiples necesidades, con un valor de transferencia calculado acorde a lo necesitado. Por lo general, los valores de transferencia se indexan a las brechas de gastos en función de una canasta básica u otro método de cálculo de necesidades básicas. Las transferencias monetarias multipropósito no están restringidas a un uso particular, ya que el beneficiario elige como usarlo²⁵.

23 CaLP, (2018) [Glosario de Terminología para los programas de transferencias monetarias](#)

24 NRC (2010) [Securing Tenure in Shelter Operations](#) (Asegurando la tenencia en operaciones de alojamiento)

25 CaLP, (2018) [Glosario de Terminología para los programas de transferencias monetarias](#)

Introducción a la guía

i. Objetivo de la guía

El objetivo de esta guía es ayudar a los profesionales humanitarios a obtener una mejor comprensión de la programación de asistencia para el alquiler. Esta proporciona información sobre *por qué* la asistencia para el alquiler puede ser una opción pertinente de respuesta humanitaria, especialmente en los contextos urbanos. También ofrece orientación para decidir si es una opción de respuesta adecuada y sugiere cómo diseñar, planificar e implementar un programa de alquileres.

Esta guía fue elaborada aprovechando los aportes sustanciales de muchas Sociedades Nacionales (SN) de la Cruz Roja y de la Media Luna Roja con experiencia en la prestación de asistencia para alquileres, así como el asesoramiento de expertos del Movimiento Internacional de la Cruz Roja y de la Media Luna Roja (el Movimiento) y de expertos externos al mismo. La guía se basa en experiencia multisectorial que incluye aportes directos de los expertos en Alojamiento, Programa de Transferencias Monetarias (PTM), Protección, Migración, Participación Comunitaria y Rendición de Cuentas ante la Comunidad (CEA), Medios de Vida y Gestión de la Información.

ii. ¿A quién va dirigida la guía?

Esta guía ha sido diseñada específicamente para cualquier miembro del personal del Movimiento que esté considerando prestar asistencia para alquileres. Permite a gerentes sénior tomar una decisión informada sobre si la asistencia para el alquiler es una opción de respuesta adecuada para el contexto y para la población objetivo. Esta guía también está diseñada específicamente para ayudar a los gerentes y coordinadores de los programas a considerar el tipo de programa de asistencia para el alquiler más pertinente, en base a los pasos necesarios del ciclo de gestión de los proyectos y aplicable en todo tipo crisis humanitarias: amenazas naturales, amenazas tecnológicas y las provocadas por el hombre (incluyendo emergencias/conflictos complejos, hambruna, personas desplazadas) y desafíos como el cambio climático, la urbanización no planificada, así como la amenaza de pandemias²⁶.

²⁶ FICR, Tipos de desastres: definición de amenaza.

iii. ¿Cuál es la estructura de la guía?

La Parte I de la guía brinda una descripción general detallada de los diferentes tipos de programas de asistencia para el alquiler, y sugiere la mejor manera de implementarlos en diferentes contextos para satisfacer las necesidades de las personas. Esta primera sección presenta la asistencia para el alquiler como un enfoque integrado. Detalla algunas de las ventajas y desventajas relacionadas con la programación para alquileres, asesora sobre las estructuras y las competencias de los equipos y proporciona una descripción general de las consideraciones del mercado de vivienda. También ofrece ejemplos de respuestas de programas de alquileres combinadas con las mejores prácticas mínimas implementadas por los socios del Movimiento y por otras organizaciones humanitarias.

La Parte II de la guía utiliza el ciclo de gestión del proyecto para describir los pasos fundamentales para preparar, planificar, implementar, monitorear y evaluar un programa de alquileres.

Figura 2: Pasos del Ciclo del Programa de Alquileres

Esto abarca los siguientes cuatro pasos:
Paso 0 – Preparación (paso previo)
Paso 1 – Análisis del Contexto
Paso 2 – Diseño y planificación
Paso 3 – Implementación y monitoreo
Paso 4 – Evaluación, presentación de informes y aprendizaje



Se incluyen detalles sobre cómo preparar a la SN para una futura programación de asistencia para alquileres, y proporciona herramientas de toma de decisiones para evaluar si se debe considerar este tipo de programación. También sugiere los datos y las evaluaciones mínimas necesarias para comprender el contexto y los riesgos asociados, y proporciona herramientas para definir los objetivos y las estrategias de salida del programa. Las tablas, los diagramas de flujo y las listas de verificación de consideraciones clave, ilustradas con ejemplos, proporcionan un marco para establecer un programa de alquileres adaptado al contexto y a las necesidades de la población afectada²⁷.

²⁷ FICR, (2010) Manual de Orientación de Planificación de Proyectos/Programas.

iv. ¿Cuándo debe utilizarse esta guía?

El punto de entrada para usar esta guía puede ser cualquiera de las fases de una respuesta, antes o después de la crisis. El Paso 0 de esta guía es el *Paso de Preparación*, en el que deben llevarse a cabo una serie de actividades para cerciorarse de que la Sociedad Nacional está lista para considerar e implementar una asistencia para el alquiler en el futuro.

Figura 3: Fases de respuesta²⁸



Como se muestra en este diagrama, la fase de emergencia y la fase de recuperación a menudo se superponen, y en algunos contextos a veces es difícil diferenciarlas. Estas tres fases siguen siendo las que más frecuentemente se describen en las respuestas humanitarias. En crisis prolongadas y emergencias complejas, las actividades de *preparación* también pueden ocurrir como parte de la planificación de contingencia a lo largo de la respuesta.

v. Las limitaciones de la guía

Esta guía solo cubre situaciones donde la disponibilidad de viviendas adecuadas es capaz de absorber el aumento de la demanda de alojamientos de alquiler que resulta del aumento de la cantidad de personas que buscan alojamiento de alquiler a consecuencia de una crisis. No cubre situaciones donde la disponibilidad de viviendas no puede responder al incremento en la demanda y, como tal, no cubre una programación que considere el aumento de la oferta necesaria. Hay ejemplos de programas de asistencia de alquiler donde se hacen pagos a los propietarios de los inmuebles para que creen nuevas unidades de alquiler mediante construcción, partición, rehabilitación y mejoras combinadas con contratos de alquiler, seguridad de la tenencia y otros servicios. Estos programas buscan aumentar la disponibilidad de viviendas adecuadas disponibles para alquiler, permitiendo a las personas afectadas por

28 DG ECHO Documento Temático de Política No 9, (2017) [Humanitarian Shelter and Settlements Guidelines](#), p. 69.

la crisis alquilar estas unidades y al mismo tiempo considerando y reduciendo el impacto en la comunidad de acogida. En muchos contextos, la disponibilidad de viviendas podría ser capaz de absorber el aumento de la demanda, pero solo con la inclusión de alojamientos de calidad por debajo de los estándares requeridos. En este caso, el principio “de no hacer daño”²⁹ dicta que debemos dar prioridad a brindar a las personas acceso a un alojamiento que no cumpla con las condiciones mínimas de habitabilidad. Si la programación de asistencia para el alquiler no puede brindar un acceso que permita a las personas vivir en alojamientos seguros, apropiados y adecuados, o si la adherencia a una modalidad de programa de asistencia para el alquiler está obligando a las personas a refugiarse en alojamientos inseguros, inapropiados o inadecuados, es necesario encontrar otras modalidades y soluciones. Para obtener más información sobre este tipo de programación, consulte las Intervenciones Humanitarias en los Mercados de Alquiler del Clúster Global de Alojamiento³⁰, y más específicamente la respuesta humanitaria en Jordania o Líbano³¹.

Esta guía no incluye programación para *familias de acogida anfitrionas*, ya que esta requiere un enfoque específico que es diferente al de la asistencia para el alquiler. En un programa de apoyo a *familias de acogida* la familia que acoge está contribuyendo al apoyo de alojamiento al ofrecer, muchas veces de forma gratuita, un espacio donde una familia vulnerable puede quedarse, y a veces ofrece alimentos, acceso a servicios públicos, ropa y otros artículos del hogar. Al proporcionar asistencia a una familia de acogida o a una familia hospedada, la Sociedad Nacional debe ser consciente de la posibilidad de afectar las estrategias de supervivencia existente en la comunidad. La relación y los arreglos existentes a menudo son el resultado de la resiliencia comunitaria, y en algunas intervenciones podría existir el riesgo de dañar estas relaciones establecidas, cambiar el incentivo de acogida y crear tensiones entre las familias³².

Esta guía tampoco abarca situaciones donde los hogares necesitan asistencia para pagar deudas como hipotecas u otras deudas relacionadas con vivienda.

29 Incorporando el principio de “No hacer daño”, HI, 2018. El informe define *No hacer daño* como ‘evitar exponer a las personas a riesgos adicionales como resultado de nuestras acciones, y significa dar un paso atrás durante una intervención para observar el contexto más amplio y mitigar los posibles efectos negativos en el tejido social, la economía y el medio ambiente’.

30 Clúster Global de Alojamiento, [Intervenciones Humanitarias en los Mercados de Alquiler. Un examen de las mejores prácticas, y hojas de consejos](#), abril de 2020.

31 Notio Partners, (2015), [NRC Jordan Integrated Urban Shelter / ICLA Programme Evaluation](#); y NRC Impact Evaluation, (2018) [An evaluation of the NRC Shelter Occupancy Free-Of Charge modality in Lebanon](#)

32 FICR y Cruz Roja Danesa, (2012) [Asistencia a familias y comunidades de acogida después de crisis y desastres naturales](#), guía paso a paso.

Parte I

Parte I

Esta sección brinda una descripción detallada de la asistencia para el alquiler dirigida a las poblaciones afectadas por crisis. Está estructurada de la siguiente manera:

1. Definiendo un Programa de Asistencia para el Alquiler

- 1.1 Definición de asistencia para el alquiler
- 1.2 La asistencia para el alquiler como una respuesta coordinada e integrada
- 1.3 Habilidades, competencias y organización del equipo
- 1.4 La asistencia para el alquiler en diferentes situaciones
- 1.5 Objetivo del programa de asistencia para el alquiler
- 1.6 Ventajas y desventajas de la asistencia para el alquiler
- 1.7 Descripción general de las consideraciones del mercado de alquileres
- 1.8 ¿Quién se beneficia de la asistencia para el alquiler?

2. Tipos de programas de asistencia para el alquiler

- 2.1 Tipos de programas de asistencia para el alquiler
- 2.2 Componentes de la respuesta de la asistencia para el alquiler

1. Definiendo un Programa de Asistencia para el Alquiler

1.1 Definición de asistencia para el alquiler

Definición

Los programas de asistencia para el alquiler brindan apoyo a las personas que necesitan alojamiento y protección³³, y utilizan el mercado de alquileres existente para satisfacer esta necesidad. Esto se hace de varias maneras, incluyendo la provisión de información acerca del mercado de alquiler de viviendas, de apoyo técnico y asesoramiento legal para contratos y pagos, apoyo económico para cubrir su costo y abogacía para lograr acceso por parte de quienes lo necesitan. Los pagos de alquiler pueden proporcionarse como programas de transferencia monetaria (PTM) directamente a las personas que necesitan alojamiento o como un pago a los propietarios de los inmuebles o a los proveedores de servicios para que brinden acceso a alojamientos de alquiler a quienes los necesitan.

³³ Consulte el Glosario

Como tales, los pagos de alquiler se consideran una intervención basada en el mercado³⁴ donde el programa ayuda a la población objetivo a acceder a alojamiento mediante la oferta del mercado local.

El objetivo de la asistencia para el alquiler

La asistencia para el alquiler es más que una provisión de efectivo para cubrir parte o la totalidad del costo del alquiler de un apartamento o de una habitación. 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 con acceso a servicios esenciales, agua y electricidad y a un mínimo de artículos domésticos³⁵ para satisfacer sus necesidades básicas. También debe garantizar que las personas no teman ser desalojadas o maltratadas y que puedan pagar el costo del alquiler y de los servicios públicos. La estrategia de salida prevista debe buscar una situación donde las personas tengan la capacidad de mantener sus condiciones de vida aun después de finalizado el apoyo. Esto puede incluir permanecer en un alojamiento alquilado, mudarse a otro lugar y/o alojamiento, o regresar al alojamiento original (**consulte la Parte I, sección 1.5**).

Los beneficios de la asistencia para el alquiler para la comunidad de acogida

La asistencia para el alquiler también beneficia a la población anfitriona, que puede incluir a los propietarios de los inmuebles y a los proveedores de servicios de hostelería y hotelería. Es vital conocer las vulnerabilidades de las comunidades de acogida, ya que también pueden estar afectadas directa o indirectamente por la crisis.

Los propietarios de inmuebles y los proveedores de servicios de la comunidad anfitriona se beneficiarán de un programa de asistencia para el alquiler, especialmente cuando los pagos de alquiler son parte del programa y ellos reciben ingresos adicionales como resultado de la asistencia proporcionada para el alquiler. El programa también podría contribuir en términos de formalizar las prácticas y los contratos de alquiler, que en algunos casos puede reducir las tensiones entre la comunidad de acogida y la comunidad hospedada.

³⁴ Consulte el Glosario

³⁵ Los artículos domésticos pueden incluir artículos de cocina, ropa de cama, artículos de limpieza y muebles, entre otros. Consulte el *Manual Esfera, 2018* - Estándar 4 para Alojamientos y Asentamientos: Artículos para el Hogar, p258 a 261. Esto reemplaza en parte a la Selección de NFI para Alojamiento, IASC, Clúster de Alojamiento de Emergencia, 2008, sin embargo, este recurso sigue siendo pertinente.

Deben explorarse cuidadosamente los beneficios y los riesgos relacionados, ya que, en algunos casos, la asistencia para el alquiler también puede tener un impacto negativo en la comunidad de acogida (**consulte la Parte I, sección 1.8**).

1.2 La asistencia para el alquiler como una respuesta coordinada e integrada

El objetivo primordial de un programa de asistencia para el alquiler es permitir a las personas que necesitan alojamiento acceder a alojamientos seguros y adecuados. Si bien este es un resultado de alojamiento, los métodos que se utilizan para lograr este resultado requerirán un enfoque holístico e involucrar a múltiples departamentos y distintas competencias de la Sociedad Nacional, idealmente en equipos multidisciplinarios, para garantizar las mejores prácticas y asegurarse de no hacer daño. Podría ser pertinente contar con expertos en las siguientes áreas: CEA, PGI, Alojamiento, Evaluación de Mercados, Protección, VTP, PTM, Migración, Desplazamiento, Medios de Vida, Logística y Finanzas, entre otros (**consulte el Paso 2, sección 2.3**).

La programación de asistencia para el alquiler también implicará coordinación externa con otras agencias humanitarias y el gobierno, por ejemplo, cuando los componentes de una programación para alquileres son proporcionados por otras agencias o el gobierno, o cuando otras agencias o el gobierno remitan a las familias vulnerables al programa de alquiler de la Sociedad Nacional.

La Sociedad Nacional, como auxiliar del gobierno, podría ya tener una relación sólida con las instituciones gubernamentales, específicamente en relación con el programa de protección social del gobierno, y debido a esto podría ser el socio de preferencia del gobierno y de otros actores. Un acercamiento temprano con esas partes del gobierno que ya trabajan en temas de vivienda, y específicamente en apoyo para alquileres como parte de los programas de protección social, puede ayudar a garantizar una respuesta coordinada y complementaria del programa de asistencia para el alquiler.

Componentes de una respuesta de programa de asistencia para el alquiler

La programación de asistencia para el alquiler incluye una amplia gama de componentes de respuesta que, dependiendo del contexto, de las necesidades y de las capacidades de la población afectada y de la Sociedad Nacional, tendrán diferentes resultados e impacto en las familias objetivo. Los gerentes de programa deben analizar el contexto para poder escoger de un menú de

componentes de la respuesta (**consulte la Parte I, sección 2.2**). Las buenas prácticas sugieren que los requisitos mínimos para un programa de alquileres deben incluir estándares de idoneidad del alojamiento, la seguridad de la tenencia de quienes reciben la asistencia, así como que la respuesta se dé a tiempo.

en otros casos, el responsable será el Gerente del Programa. Las habilidades requeridas pueden incluir:

- Gestión del Programa
- Participación Comunitaria y Rendición de Cuentas ante la Comunidad (CEA)
- Alojamiento
- Programa de Transferencia Monetaria y mercados
- Medios de vida
- Protección, Género e Inclusión (PGI)
- Legal
- Gestión de la información
- Monitoreo y Evaluación
- Diplomacia humanitaria
- Logística
- Finanzas

EJEMPLO: Programa de Alquileres de la Cruz Roja Haitiana³⁶

En Haití, el programa de alquiler fue un programa integrado de Alojamiento, Agua, Saneamiento y Promoción de Higiene y Medios de Vida con un enfoque holístico y un equipo multidisciplinario. Este programa se implementó a través de una transferencia monetaria condicionada (TMC)³⁷ por un valor equivalente de hasta seis meses de alquiler, con el fin de proporcionar efectivo para pagar los costos de alquiler de alojamientos adecuados, vaciar los campamentos hacinados y permitir la autosuficiencia y la recuperación. Las familias objetivo recibían una subvención en efectivo una vez que habían identificado un alojamiento que cumplía con los estándares mínimos acordados, incluyendo la seguridad estructural y acceso a agua y saneamiento. El apoyo para alquileres se acompañó con un programa complementario de medios de vida como una estrategia de salida eficaz, para ayudar a las personas a establecer pequeños negocios y así una vez finalizada la asistencia de seis meses de alquiler ellos pudieran seguir pagando su alquiler con los ingresos de sus negocios. Algunos hogares muy vulnerables recibieron seis meses extra de ayuda, así como otros servicios de PGI.

1.3 Habilidades, competencias y organización del equipo

Se requiere de una serie de competencias y de habilidades que dependen del contexto y del tipo de asistencia para el alquiler. Para el éxito de un programa de alquileres es fundamental poder contar con múltiples disciplinas. Algunas son esenciales y otras son contextuales. En algunos casos bastará el sentido común, y voluntarios capacitados serán capaces de llevar a cabo las tareas principales. En otros casos, sin embargo, será esencial contar con conocimientos especializados específicos. Establecer funciones y responsabilidades es fundamental para garantizar la rendición de cuentas ante la población afectada y la consecución de los objetivos y los resultados del programa. En la mayoría de los casos, el Gerente de Operaciones será el responsable del resultado del programa y,

³⁶ Consultores de desempeño Wolfgroup, (2013) Evaluación externa del enfoque de Subvención en Efectivo de Apoyo para Alquileres aplicado a los programas de retorno y reubicación en Haití.

³⁷ Transferencia Monetaria Condicionada se refiere a las actividades u obligaciones previas que un beneficiario debe cumplir para poder recibir asistencia, de acuerdo con: CaLP, (2018) Glosario de Terminología para Programas de Transferencia Monetaria PTM (CVA por sus siglas en inglés).

1.4 La asistencia para el alquiler en diferentes situaciones

La asistencia para el alquiler requiere diferentes enfoques según el contexto, la situación y la respuesta. Son muchos los factores que juegan un papel importante en la definición del enfoque más apropiado, incluyendo los tipos de crisis humanitarias (amenazas naturales, tecnológicas y/o antrópicas, cambio climático, urbanización no planificada y pandemias)³⁸, la duración de la respuesta y el estatus y las intenciones de las personas afectadas. El estatus de las personas puede incluir si son desplazados internos o si han cruzado una frontera³⁹, así como su situación pasada, actual y futura y sus intenciones en relación con vivienda, ubicación y posibles desplazamientos adicionales.

Ejemplos en una respuesta a desastre y en una respuesta transfronteriza:

La duración de un programa de alquiler será corta si a las personas se les ha desplazado temporalmente debido a una evacuación antes de una tormenta. Si las personas no pueden regresar a sus casas porque estas sufrieron daños, la asistencia para el alquiler podría prolongarse y convertirse en una de transición hasta que se identifique una solución a más largo plazo. Algunas personas podrían regresar a sus hogares una vez finalizada la reconstrucción, mientras que otras podrían decidir establecerse en su nueva ubicación. En ambos escenarios el resultado es una situación a más largo plazo para las personas afectadas por la crisis.

³⁸ FICR, Tipos de desastres: la definición de amenaza incluye: amenazas naturales, amenazas tecnológicas y las provocadas por el hombre (incluyendo emergencias/conflictos complejos, hambruna, personas desplazadas ...) y desafíos como el cambio climático, la urbanización no planificada, así como la amenaza de pandemias

³⁹ Personas que han cruzado una frontera se refiere a refugiados y a migrantes que han cruzado una frontera internacional.

En el caso de una respuesta transfronteriza, el estatus de las personas que necesitan asistencia también definirá el tipo de asistencia para el alquiler que podría y debería proporcionarse. Por ejemplo, cuando las personas cruzan una frontera, estas podrían no estar al tanto de las prácticas de alquiler, como el marco legal relacionado con el alquiler, los contratos de alquiler usuales en su nuevo país y las responsabilidades del propietario y del inquilino. Es necesario proporcionar información específica sobre el mercado y las prácticas de viviendas de alquiler. Además, los gobiernos tienden a imponer restricciones cuando las personas llegan de otro país, lo cual también puede afectar el tipo de programa de alquileres que la Sociedad Nacional puede proporcionar. En una situación de respuesta a refugiados podrían existir desafíos adicionales relacionados con el estatus legal de los desplazados y su capacidad para acceder a servicios, que es algo que deberá tenerse en cuenta en un programa de asistencia para el alquiler.

Esta guía sugiere usar las situaciones temporales, las de transición y las de más largo plazo como marcos para identificar el mejor enfoque de respuesta de asistencia para el alquiler. Estas tres situaciones también deben examinarse de cerca, junto con el estatus de las personas, para poder planificar y diseñar el programa de alquileres de la mejor manera. Estas tres situaciones se definen de la siguiente manera:

- Una **situación temporal** se define por el período fijo de tiempo de la situación de las personas y de la respuesta relacionada. A menudo la situación es a raíz de un desastre o shock, y las personas buscarán una solución temporal para satisfacer sus necesidades inmediatas. En un contexto donde es pertinente un programa de alquileres, el apoyo que se requiere para satisfacer las necesidades será temporal y a corto plazo hasta que las personas puedan regresar o identifiquen una situación alternativa de transición o de más largo plazo. Muchas veces las situaciones temporales se asocian con la fase de emergencia y pueden durar de 0 a 3 meses después de una crisis (pero esto varía según el contexto). Existen otras situaciones temporales relacionadas con el estatus de las personas, por ejemplo, cuando las personas transitan de un lugar a otro y buscan un alojamiento temporal. Durante una situación temporal, la SN muchas veces carecerá de información detallada acerca del contexto, ya que aún no se habrá realizado evaluaciones detalladas.
- Una **situación de transición** ocurre después de que la situación temporal ha terminado, pero aún persiste la incertidumbre sobre la resolución de una crisis en curso. A menudo, esto se ve durante la segunda fase de una emergencia importante cuando la respuesta se ha extendido más allá de



Ejemplo de la respuesta después de un huracán en las Bahamas, 2019:

Durante los primeros meses después del paso del huracán Dorian por las Bahamas, la Sociedad Nacional (SN) desarrolló un plan de emergencia y proporcionó una respuesta temporal. Las personas afectadas tenían múltiples necesidades, por lo que la SN decidió proporcionar una Transferencia Monetaria Multipropósito - TMM (pagada en un solo tramo) donde la Canasta Básica consideró varias necesidades básicas, incluyendo el alojamiento temporal (aunque no se incluyeran mecanismos para asegurar la adecuación del alojamiento o la protección de las familias). Si bien las necesidades de alojamiento a más largo plazo fueron claras desde el comienzo de la respuesta, en este período inicial no había información suficiente sobre el contexto y sobre el mercado de alquiler de viviendas, y además la capacidad para llevar a cabo un programa de asistencia para alquileres era limitada debido a la urgencia de responder rápidamente.

la crisis inicial inmediata y las personas esperan soluciones a más largo plazo. Las situaciones de transición se asocian con la fase de recuperación temprana o la naturaleza prolongada de ciertas crisis. En las situaciones de transición, las estrategias de salida muchas veces son un desafío, ya que hay incertidumbre sobre el futuro, el estatus y las intenciones de las personas, lo que hace que sea difícil planificar. Sin embargo, como en todas las situaciones, deben explorarse las estrategias de salida.



Ejemplo de la respuesta después de un huracán en las Bahamas, 2019:

Cuando finalizó la asistencia temporal de la transferencia Monetaria Multipropósito (TMM) después del huracán (ver ejemplo anterior) y la situación se calmó, la respuesta en las Bahamas entró en la fase de recuperación temprana, en otras palabras, una situación de transición para las personas que no pudieron regresar a sus viviendas dañadas. La Sociedad Nacional pasó de proporcionar TMM, a un programa de asistencia para alquileres que incluía información sobre el mercado de alquileres, seguridad de la tenencia y una Transferencia Monetaria Condicional (TMC) para asegurar los estándares mínimos de vivienda. Esto fue una situación de transición porque ya había pasado la respuesta inmediata a la emergencia, y tampoco era una solución a largo plazo ya que la mayoría de las familias tenían la intención de regresar a sus viviendas originales. Para muchas personas afectadas, la estrategia de salida de este programa de alquiler fue reconstruir y reparar sus inmuebles dañados para eventualmente regresar a vivir en ellos.

- Una **situación a largo plazo** se refiere a la durabilidad y a la estabilidad de la situación, y a menudo se relaciona con la intención, y la capacidad, de las personas de establecerse en su situación actual. Puede significar que las personas regresan a su lugar de origen, pero también puede significar que se establecen en una nueva ubicación o en un nuevo país. Un programa de alquileres puede variar en cómo apoya a los ciudadanos del país en comparación con la asistencia que ofrece a las personas que han cruzado una frontera.



Ejemplo del programa de alquileres para el Terremoto en Haití 2010:

En Haití, el programa de alquileres también se estableció después de la fase de emergencia, pero permitió que muchas familias que alquilaban antes del terremoto volvieran a alquilar inmuebles adecuados que ellos pretendían seguir alquilando después de finalizada la asistencia recibida. Por lo tanto, era una situación de alojamiento a más largo plazo. La asistencia para el alquiler se brindó junto con un programa de medios de vida como estrategia de salida, para que las familias pudieran permanecer en el alojamiento alquilado después de finalizado el programa.

Tenga en cuenta que la población afectada, en un mismo contexto, pasará de soluciones temporales a soluciones de más largo plazo dependiendo de su situación, sus vulnerabilidades y sus capacidades. Algunas evolucionarán rápidamente de una situación temporal directamente a una situación a largo plazo o duradera, mientras que otras tendrán que pasar por una fase de incertidumbre y de transición antes de lograr identificar una situación a largo plazo. Muchas veces puede haber una superposición entre situaciones, y algunas familias se encontrarán simultáneamente en situaciones diferentes.

Figura 4: Situaciones Temporales, de Transición y de Largo Plazo

La figura a continuación ilustra con tres flechas las diferentes rutas de recuperación posibles después de una crisis. Algunas personas podrían pasar por una situación temporal y de transición antes de lograr una situación a



largo plazo, como lo muestran la primera y la segunda flecha. La tercera flecha (superior) muestra que algunas personas, en un mismo contexto, pueden pasar por una situación temporal muy breve y pasar directamente a una situación a más largo plazo. Estos escenarios diferentes dependen de múltiples factores, incluyendo la capacidad de recuperación de las personas y los niveles de vulnerabilidad.

1.5 Objetivos del programa de asistencia para el alquiler

Como se describió anteriormente, el objetivo primordial del programa de asistencia para el alquiler es garantizar la protección y la dignidad de las personas asistidas al tiempo que se facilita acceso a un alojamiento seguro y adecuado. Esta asistencia garantiza que las personas tengan la opción de vivir en un espacio digno con acceso a servicios mínimos y a artículos domésticos para satisfacer sus necesidades básicas, con acceso a seguridad de la tenencia y que puedan pagar el costo del alquiler y de los servicios públicos (agua, luz, etc.). La estrategia de salida debe tratar de lograr una situación donde las personas asistidas tienen la capacidad de mantener sus condiciones de vida después de finalizado el apoyo. Es necesario desarrollar un plan de evaluación, análisis y mitigación de riesgos y actualizarlo a lo largo del ciclo del programa. El plan ayudará a definir los objetivos apropiados del programa y la selección de los componentes de respuesta pertinentes. Es esencial la participación de las personas afectadas y de las comunidades de acogida, incluyendo los propietarios de inmuebles y los proveedores de servicios, al momento de definir los objetivos del programa.

La respuesta y sus objetivos variarán (ver tabla a continuación) dependiendo de la situación (**consulte la Parte I, sección 1.4**), de las necesidades y de la capacidad de las personas afectadas. En algunos casos, parte de la asistencia podría ser proporcionada por otros actores, por ejemplo, en una situación donde una agencia de la ONU está brindando una respuesta de TMM a gran escala, o cuando los gobiernos brindan compensación económica a los hogares afectados después de una crisis. Esta compensación económica puede estar destinada a cubrir múltiples necesidades, incluyendo una parte o la totalidad de los costos de alquiler. En este caso, es posible que una Sociedad Nacional solo necesite complementar el programa del otro actor para lograr el objetivo del programa de asistencia para el alquiler, por ejemplo, proporcionando información, asesoramiento técnico y legal y un pago complementario para el alquiler (en caso que la cantidad entregada por los otros actores no fuera suficiente).

Tabla 2: Ejemplos de objetivos de programas de alquileres según la situación

Situación temporal	Situación de transición	Situación a largo plazo
Garantizar la protección y la dignidad, al tiempo que se facilita acceso a alojamientos de alquiler temporales seguros y adecuados.	Garantizar la protección y la dignidad, al tiempo que se facilita acceso a alojamientos de alquiler seguros y adecuados, y se identifica y se apoyan soluciones a largo plazo para el retorno, el reasentamiento o el asentamiento.	Garantizar la protección y la dignidad, al tiempo que se facilita acceso a alojamientos de alquiler seguros y adecuados, y se apoya un mejor acceso a medios de vida para una mayor auto-suficiencia a largo plazo.

Estrategia de Salida

La estrategia de salida es una parte esencial de la definición del objetivo de un programa de asistencia para el alquiler, y está directamente relacionada con el propósito del programa. Desde el comienzo de la respuesta, el objetivo del programa debe anticipar, definir y planificar lo que se pretende que suceda al finalizar la asistencia para el alquiler. Definir y planificar la salida también puede permitir tomar decisiones sobre si se debe realizar o no 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, incluso si esta puede cambiar a medida se desarrollan el contexto y la respuesta a lo largo del tiempo.

Consideraciones clave

- En la mayoría de los contextos, la Sociedad Nacional debe buscar lograr una situación donde las personas asistidas tengan la capacidad de mantener sus condiciones de vida una vez que finalice el apoyo. Esto muchas veces se hace asegurando que las personas tengan acceso a un ingreso estable, ya sea mediante programas de medios de vida o acceso a los sistemas gubernamentales de protección social.
- En situaciones en las que el futuro es incierto, puede hacerse abogacía ante instituciones gubernamentales y actores externos para promover la continuación de la asistencia para el alquiler o para enfatizar el derecho a condiciones mínimas de vida, a acceso a medios de vida y/o a protección social.

- En contextos donde la asistencia para el alquiler es temporal, la salida debe garantizar que las personas puedan regresar a una situación de alojamiento a largo plazo, ya sea permaneciendo en su alojamiento actual y con la capacidad de cubrir los costos de alquiler, o regresando a su lugar de origen después de la reparación o la reconstrucción de la vivienda.
- Todos los contextos deben garantizar que las personas tengan seguridad de la tenencia durante el programa de alquiler y que tengan la posibilidad de extender el contrato de alquiler después de finalizado el mismo.
- Debe monitorearse la estrategia de salida, ya que los contextos a menudo cambian y la estrategia de salida, por lo tanto, deberá evolucionar. También será importante un seguimiento de los riesgos relacionados con la(s) estrategia(s) de salida.



Ejemplo de salida de un programa de alquiler en una respuesta posterior a un desastre

En una situación posterior a un desastre, algunas familias podrían decidir permanecer en un alojamiento de alquiler temporal, que se convertirá en su solución de alojamiento a largo plazo. El primer componente de la estrategia de salida a considerar en este programa de alquiler incluye la seguridad de la tenencia, que reduce el miedo al desalojo mediante un contrato de arrendamiento y brinda a las personas la posibilidad de extender el contrato después de finalizada la asistencia para el alquiler. La programación complementaria de medios de vida ayudará a las personas a tener acceso a ingresos y a pagar el alquiler una vez que finalice la asistencia.

Otras familias podrían preferir eventualmente regresar a su lugar de origen una vez que sus casas hayan sido reparadas. La programación complementaria de medios de vida les ayudará a pagar el alquiler y a ahorrar dinero para pagar las reparaciones de la casa. La seguridad de la tenencia en su alojamiento de alquiler les permitirá permanecer sin temor a un desalojo forzoso.

Tanto la seguridad de la tenencia como el programa de medios de vida contribuyen a reducir los riesgos de desplazamientos múltiples y otras estrategias de supervivencia negativas. Puede ayudar a las familias a fortalecer su seguridad económica para recuperar, reparar y reconstruir sus propiedades y sus negocios, recuperar la resiliencia y la dignidad y aumentar su autosuficiencia.

Matriz de análisis de riesgos de la asistencia para el alquiler

Es necesario preparar, y revisar periódicamente, un plan de evaluación, análisis y mitigación de riesgos para cada contexto y cada respuesta. La evaluación de riesgos permitirá el análisis de los mismos y la planificación para su mitigación. Deben examinarse varios factores, incluyendo los factores internos y externos a la Sociedad Nacional.

Los ejemplos de riesgos pueden incluir:

- Discriminación y prejuicios contra la población objetivo o grupos vulnerables específicos para acceder al mercado de alquileres
- Riesgos de protección para mujeres solteras de hogares liderados por mujeres, por parte del dueño del inmueble o los miembros de su familia, cuando exista la imposibilidad de pagar el alquiler o los servicios públicos durante o después del período de apoyo de parte de la Sociedad Nacional conduce a dinámicas de poder perjudiciales y a estrategias de supervivencia negativas.
- La sobrecarga de los servicios o equipamientos en los vecindarios seleccionados para programas de asistencia para alquileres
- Los mercados de alquiler no tienen la capacidad para satisfacer las necesidades de alojamiento, y el establecimiento de un programa de alquiler podría distorsionar el mercado (incrementando los precios).
- Los alojamientos de alquiler disponibles no cumplen con los estándares de calidad acordados
- Falta de inmuebles accesibles a personas mayores con problemas de movilidad y a personas con discapacidades físicas.

(Consulte el Paso 1, sección 8 y el Paso 2, sección 1.9)

1.6 Ventajas y desventajas de la asistencia para el alquiler

Las ventajas y las desventajas de la asistencia para el alquiler dependerán del contexto, y algunas de las desventajas podrán mitigarse mediante un buen diseño del programa. Por ejemplo, las mitigaciones podrían relacionarse con el uso de un PTM condicional, orientación técnica más sólida o labor de abogacía ante el gobierno. La tabla a continuación sugiere algunas de las ventajas y desventajas de la programación para alquileres que frecuentemente se identifican:

Tabla 3: Ventajas y desventajas de la asistencia para el alquiler

Ventajas de la asistencia para el alquiler	Desventajas de la asistencia para el alquiler
<ol style="list-style-type: none"> 1. Puede facilitar acceso rápido a alojamientos seguros y adecuados (estándar de vivienda permanente) mediante el uso de infraestructura existente (disponibilidad suficiente de viviendas, hostales, hoteles), lo que es particularmente pertinente en zonas urbanas. 2. Puede ayudar a sacar a las familias y personas específicamente vulnerables de entornos con altos riesgos de protección, como campamentos y dormir a la intemperie en la calle. 3. Puede empoderar a las familias que reciben los pagos de alquiler directamente, ayudando a promover la dignidad y facultad de elección. 4. A menudo constituye una oportunidad para que la familia se integre⁴⁰ en la comunidad de acogida, aumentando su capital social y reforzando su inclusión social y su resiliencia. 5. Los pagos de alquiler pueden servir como una inyección de efectivo para estimular la economía local, reduciendo la tensión entre los hogares que reciben apoyo para el alquiler y la comunidad de acogida. 6. Puede complementar los programas existentes de asistencia social de los gobiernos. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cuando la asistencia para el alquiler no va acompañada de un programa de medios de vida, o cuando la población objetivo no tienen derecho a trabajar o la oportunidad de garantizar ingresos estables, entonces el resultado de la intervención podría no ser sostenible y conducir a nuevos desplazamientos. 2. Cuando la asistencia para el alquiler se ha previsto como un programa de transición y a largo plazo, y la SN no puede garantizar una salida adecuada, la asistencia podría conducir a nuevos desplazamientos y a otras estrategias de supervivencia negativas si los hogares no pueden seguir pagando el alquiler cuando finalice el apoyo. 3. Cuando no hay disponibilidad suficiente en el mercado de alojamiento seguro y adecuado, las oportunidades para realizar una programación de asistencia para alquileres son limitadas. En estas circunstancias, los programas de alquiler podrían generar subida de precios, obligando a las personas a alquilar viviendas que no cumplen con los requisitos mínimos, generar hacinamiento, y aumentar las tensiones con los habitantes de las comunidades de acogida, ya que aumentan los alquileres y compiten por las mismas unidades. 4. A algunos grupos se les podría discriminar y resultarles difícil acceder a viviendas de alquiler. Esto podría deberse a su estatus migratorio, origen étnico, factores culturales, religión, género o discapacidad, entre otros factores.

⁴⁰ Tenga en cuenta que en algunos contextos, como los contextos de migración, la integración puede ser percibida negativamente por las autoridades y, por lo tanto, solo deben extraerse los puntos pertinentes de esta tabla cuando se prepare el contenido para la abogacía.

1.7 Descripción general de las consideraciones del mercado de alquileres

La consideración del mercado de alquiler de viviendas es fundamental para toda programación de asistencia para alquileres. El mercado de la vivienda es un mercado de servicios, por lo tanto, es muy diferente a otros mercados de bienes o productos, ya que la vivienda es un bien inmueble y no consumible. Cada unidad de alojamiento es única debido a su ubicación, tamaño, costo, acceso a servicios, propiedad y acuerdos contractuales, entre otros. Las evaluaciones y los procesos de monitoreo del mercado de viviendas de alquiler deben incluir un análisis de:

- La política de vivienda del gobierno, estándares de construcción, regulaciones, catastro (propiedad de la tierra)
- La oferta y la demanda (economía del mercado de la vivienda, costos, formales e informales)
- Revisión de los modelos de tenencia (acuerdos contractuales, depósitos, garantías, funciones y responsabilidades)
- Disponibilidad de viviendas (información cuantitativa sobre la reserva existente de viviendas)
- Calidad de la vivienda (características mínimas de idoneidad/habitabilidad de la vivienda)
- La población que alquila y el estatus de la población objetivo en relación con el acceso al mercado de viviendas de alquiler, explorando las posibles barreras y los factores facilitadores.

(Consulte el Paso 1, sección 6)

1.8 ¿Quién se beneficia de la asistencia para el alquiler?

Uno de los objetivos del programa de asistencia para el alquiler es satisfacer las necesidades de alojamiento de las personas objetivo y garantizar su acceso a un alojamiento de alquiler seguro y adecuado. La respuesta también beneficiará a la comunidad de acogida en general, ya sea directa o indirectamente, particularmente a los propietarios de inmuebles y a los proveedores de servicios al recibir los pagos de los alquileres mediante el programa. En algunos casos, los propietarios de los inmuebles y los proveedores de servicios también podrían estar afectados por la crisis y también ser relativamente vulnerables. Esta también podría beneficiar a la comunidad en general en términos de formalizar las prácticas de alquiler y, en algunos casos, reducir las tensiones entre la comunidad anfitriona y la comunidad hospedada. Es necesario explorar cuidadosamente los beneficios y los riesgos relacionados, ya que la asistencia para el alquiler también puede tener impactos negativos en la comunidad de

acogida, aumentando los costos de alquiler y las tasas de desalojo para los miembros vulnerables de la comunidad.

Ejemplo de una situación donde la asistencia para el alquiler tiene un impacto negativo en la comunidad de acogida:

Las personas que reciben ayuda para el alquiler a menudo competirán por alojamientos de alquiler con las personas vulnerables de la comunidad de acogida. Los propietarios de los inmuebles podrían preferir alquilar a personas que reciben apoyo para el alquiler de organizaciones de ayuda, como una Sociedad Nacional, ya que estos ingresos podrían percibirse como más seguros que los de las personas de la comunidad de acogida que quizás no tengan un ingreso estable. Esto puede provocar un aumento en los casos de abusos y de desalojo de hogares vulnerables de la comunidad de acogida para liberar alojamientos para las familias que están siendo apoyadas por las agencias/organizaciones. Esto ocasionará un aumento de las tensiones entre la comunidad de acogida y las personas que reciben apoyo para el alquiler.

En este caso, para tratar de evitar este posible aumento de abusos, desalojos y consecuentes tensiones, las organizaciones de ayuda podrían considerar también brindar asistencia a los hogares vulnerables en la comunidad de acogida, incorporándoles así dentro del grupo de su población objetivo.

La asistencia para el alquiler puede proporcionarse mediante la provisión de información, asesoramiento técnico y legal y pagos de alquileres directamente a uno o a ambos de los grupos que se mencionan a continuación, dependiendo de los objetivos. Los dos grupos principales que se benefician son:

- Las personas que reciben el apoyo para el alquiler y por ende acceso al alojamiento, personas, familias, inquilinos.
- Proveedores de servicios de alquiler, hostales y hoteles, y propietarios de inmuebles y de terrenos

(Consulte el Paso 1, sección 4 y el Paso 2, sección 1.4)

2. Tipos de programas de asistencia para el alquiler

2.1 Tipos de programas de asistencia para el alquiler

El tipo de programa de asistencia para el alquiler que se adopta se decide en base a los objetivos deseados, a la situación, al estatus de las personas (como se describe en la **Parte I, sección 1.4.**) y a las vulnerabilidades, necesidades y capacidades de la población objetivo. En algunos casos, parte de la asistencia podría ser proporcionada por otros actores, por ejemplo, en una situación donde una agencia de la ONU proporciona subvenciones de TMM a gran escala, o cuando los gobiernos brindan una compensación económica a los hogares afectados después de la crisis. Esta compensación económica puede estar destinada a cubrir múltiples necesidades, incluyendo una parte o la totalidad de los costos de alquiler. En este caso, es posible que una SN solo necesite complementar los programas de los otros actores para lograr el objetivo del programa de asistencia para el alquiler, por ejemplo, proporcionando información, asesoramiento técnico y legal y un pago adicional para el alquiler. Es fundamental la coordinación con instituciones gubernamentales y con otros actores humanitarios al identificar el tipo de programa de alquiler adecuado. Deben considerarse todos los componentes, pero no todos tienen que ser proporcionados por un solo actor. Los siguientes ejemplos muestran algunos típicos programas de alquiler.

Tabla 4: Ejemplos de los programas típicos de alquiler según la situación

Situación temporal	
No desplazada o PDI	Transfronteriza
<p>Respuesta de emergencia a huracán, Bahamas TMM de 3 meses a familias objetivo para satisfacer necesidades básicas, incluyendo un componente para cubrir los costos del alquiler del alojamiento.</p> <p>Inundaciones en Afganistán. Información, asesoría técnica y PTM condicional durante tres meses a familias objetivo cuyos alojamientos fueron dañados y que lograron alquilar en su misma comunidad.</p> <p>COVID -19 Info, asesoramiento técnico y PTM condicional a personas en riesgo de desalojo por pérdida de ingresos.</p>	<p>Movimiento migratorio de Venezuela, Argentina Info, asesoría técnica, cupón para familias en tránsito para que puedan acceder a alquiler por unas pocas noches antes de continuar su viaje. Pagos de alquiler a proveedores de servicios que ofrecen alojamiento temporal.</p> <p>Movimiento migratorio,⁴¹ Grecia Info, asesoramiento técnico y pagos de alquiler directamente a los propietarios de los inmuebles, para acoger a los migrantes en tránsito en Grecia que esperan ser reubicados en otras partes de Europa.</p>

41 Clúster Global de Alojamiento (2019) *Proyectos de Alojamiento, Grecia 2016-2018/Crisis de refugiados, Alojamiento urbano, apoyo para el alquiler, rehabilitación de vivienda.*

Situación de transición	
No desplazada o PDI	Transfronteriza
<p>Respuesta de recuperación temprana a huracán, Bahamas Info, asesoría técnica y PTM condicional durante seis meses (incluyendo componente de alquiler) a familias objetivo desplazadas, para proporcionar alojamiento de transición mientras está en curso la reconstrucción.</p> <p>Conflicto, Ucrania⁴² Info, asesoramiento técnico y PTM condicional para familias objetivo, con pagos de alquiler proporcionados en tramos de 50% del costo del alquiler para complementar los subsidios del gobierno y de 100% del costo del alquiler para hogares en riesgo extremo de protección.</p>	<p>Respuesta a refugiados, Jordania Info, asesoría técnica y pago de alquileres a los dueños de los inmuebles que acogen refugiados, junto con labor de abogacía para que los refugiados puedan acceder a medios de vida y generar ingresos para que eventualmente ellos puedan pagar su propio alquiler.</p>

Situación a largo plazo	
No desplazada o PDI	Transfronteriza
<p>Respuesta al Terremoto, Haití Info, asesoría técnica y PTM para los hogares focalizados para que accedan a una situación de alojamiento de alquiler a más largo plazo, combinado con un programa de medios de vida para permitir a las personas generar ingresos y que eventualmente puedan pagar su propio alquiler. Este programa era específico para las personas que alquilaban antes del terremoto o que tenían la intención de alquilar en el futuro.</p>	<p>Movimiento migratorio de Venezuela, Argentina Info, asesoría técnica y apoyo en efectivo a familias venezolanas objetivo, para cubrir los costos de alquiler mientras formalizan su documentación civil que les permite acceder a medios de vida e ingresos para cubrir el costo del alquiler.</p>

Definiciones

Consulte la Tabla 4: Componentes de la respuesta de la asistencia para el alquiler

Info: Información

Asesoría técnica: Asesoría técnica, incluyendo la verificación de estándares mínimos de vivienda, visitas técnicas y la debida diligencia para la seguridad de la tenencia.

Pago de alquileres:⁴³ Se refiere a todo tipo de transacciones financieras que cubren el costo del alojamiento de alquiler, e incluye financiación tanto del lado de la oferta (a los proveedores de servicios) como de la demanda (a los que buscan alojamiento).

PTM⁴⁴: Efectivo o cupones proporcionados a población objetivo para pagar el alquiler.

42 Clúster de Alojamiento Ucrania (2015) *Recomendación del Clúster de Alojamiento para las actividades de efectivo para alquileres en Ucrania.*

43 Consulte el Glosario

44 Consulte el Glosario

2.2 Componentes de la respuesta de la asistencia para el alquiler

Existen múltiples opciones de respuesta que pueden utilizarse al implementar programas de asistencia para el alquiler. Algunas se proporcionarán a la población objetivo, otras se adaptarán para los propietarios de inmuebles o para los proveedores de servicios. A continuación, se incluye una lista de los componentes típicos de un programa de asistencia para el alquiler que deben considerarse como parte de una respuesta de programa integrada y holística. La Protección, Género e Inclusión (PGI) y la Participación Comunitaria y Rendición de Cuentas ante la Comunidad (CEA) se consideran parte integral de todo programa y como tal deben estar integrados transversalmente en cada uno de los componentes, por lo que no se encuentran específicamente incluidas en esta tabla.

Lo que está en verde son los componentes mínimos requeridos para todos los programas de alquiler; lo que está en azul son las opciones más frecuentes; y lo que está en amarillo son los opcionales que a menudo complementan un programa y permiten una estrategia de salida. Tenga en cuenta que algunos podrían ser proporcionados por otros actores, por lo tanto, es esencial la coordinación con las instituciones gubernamentales y con otros actores humanitarios.

Tabla 5: Componentes de la respuesta de la asistencia para el alquiler

Tipo de componentes de respuesta	Descripciones y ejemplos
1. Información	<ul style="list-style-type: none"> Ayudar a la población afectada a encontrar alojamiento adecuado para alquilar Ayudar a la población a conocer el mercado de alquileres, los requisitos y prácticas de alquiler. Ayudar a los propietarios de inmuebles y proveedores de servicios a conocer las buenas prácticas de alquiler Informar a la comunidad de acogida sobre el programa de asistencia para el alquiler, e involucrarla mediante la movilización comunitaria Consultar con expertos en comunicación para desarrollar información que satisfaga las necesidades de la población objetivo, considerando: formato, visual, escrita, audio, enfoque de disseminación, etc.

2. Estándares Mínimos de Vivienda	<ul style="list-style-type: none"> Establecimiento de los requisitos mínimos de vivienda de alquilar Evaluación y monitoreo de la calidad, cantidad y costo del mercado de vivienda
3. Seguridad de la tenencia mínima	<ul style="list-style-type: none"> Garantizar la seguridad de la tenencia mediante un contrato de alquiler apropiado al contexto y prácticas locales. Asegurar que ambas partes entienden sus papeles y responsabilidades bajo el acuerdo contractual (verbal o escrito)
4. Estrategia de Salida	<ul style="list-style-type: none"> Vinculación a programas complementarios para garantizar la estrategia de salida y no hacer daño.
5. Asesoría técnica	<ul style="list-style-type: none"> Visitas técnicas relacionadas con el uso, mantenimiento y desgaste de propiedades de alquiler. Ayudar a los hogares a hacer reclamaciones de seguro para pagar alojamiento temporal Ayudar a reclamar la ayuda del sistema de subvención del gobierno Remisión a trabajadores sociales para recibir apoyo en gestión de relaciones entre inquilinos y propietarios, que puede ser parte del monitoreo de desalojo Asesoría legal sobre mediación y resolución colaborativa de disputas
6. Pagos de alquiler	<ul style="list-style-type: none"> 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. Mediante pago directo a proveedores de servicios, propietarios de inmuebles. Mediante PTM condicionado- pagos directos a la población afectada Subvenciones de TMM con etiquetado para alquileres. (consulte el Paso 2, sección 1.6)
7. Abogacía	Abogacía ante el gobierno, donantes y otras instituciones pertinentes sobre temas que podrían incluir, por ejemplo, facilitar el acceso a alquiler a los afectados, facilitar la documentación legal para legalizar su estatus y acceso a medios de vida
8. Programación complementaria	<ul style="list-style-type: none"> Medios de vida Apoyo psicosocial Salud WASH Alojamiento (p.ej. artículos domésticos, asistencia para construcción o reparaciones) Apoyo con documentación civil Remisión a servicios de asistencia social y otros servicios de protección

Parte II

Parte II

Guía paso a paso

La Parte II de la guía es la sección paso a paso el procedimiento a seguir, y utiliza el ciclo de gestión del proyecto para asesorar a los gerentes de programa sobre el diseño e implementación de los programas de alquileres. Esta sección cubre los siguientes pasos:

Figura 5: Pasos del Ciclo del Programa de Alquileres

- Paso 0 – Preparación (paso previo)
- Paso 1 – Análisis del Contexto
- Paso 2 – Diseño y planificación
- Paso 3 – Implementación y monitoreo
- Paso 4 – Evaluación, presentación de informes y aprendizaje



Tenga en cuenta que, si bien estos pasos se presentan secuencialmente, algunos pueden ocurrir simultáneamente.

✓ Paso 0 – Preparación

Propósito

Este paso se refiere a cuán preparada está una SN para implementar la programación de asistencia para el alquiler. Para que la preparación sea eficaz, una SN debe estar dispuesta a institucionalizar la asistencia para el alquiler como opción de respuesta. El paso incluye los siguientes pasos intermedios:

1. Lista de verificación de la preparación para una programación de asistencia para el alquiler
2. Abogacía para programación de asistencia para el alquiler



Figura 6: Paso 0 del Ciclo de Programación para Alquileres

1. Lista de verificación de la preparación para una programación de asistencia para el alquiler⁴⁵

Una Sociedad Nacional está preparada para una programación de asistencia para el alquiler cuando es capaz de reconocer cuándo esta es una opción adecuada de respuesta, y tiene la capacidad y las posibilidades de brindarla de manera rápida y diligente, con la debida consideración de la idoneidad de la vivienda y la seguridad de la tenencia, entre otras consideraciones, y en cualquier momento y a cualquier escala.

La siguiente tabla proporciona una lista de las áreas a considerar durante la preparación. Idealmente, una Sociedad Nacional debería emprender la preparación para una programación de asistencia para alquileres antes de pilotar un programa de alquiler fuera de una crisis importante.

⁴⁵ Adaptado de la programación para transferencias de efectivo del Movimiento Internacional de la Cruz Roja y de la Media Luna Roja, *PMT - Directrices para la transversalización y la preparación*, modificación aún pendiente de aprobación en febrero de 2020, Orientación del Movimiento para la Transversalización de la Preparación para una Respuesta Eficaz de PTM v2. 20 feb., 2020.

Tabla 6: Lista de verificación de la preparación para una programación de asistencia para viviendas de alquiler

Compromiso del Liderazgo	Se ha informado al liderazgo y a los altos directivos de la SN acerca de la programación de asistencia para el alquiler, y están de acuerdo, en principio, que la misma es una opción de respuesta a considerar en futuras operaciones.
Estructura Organizacional	<p>La SN ha designado un punto focal de Asistencia para el Alquiler – Para algunas SN, este podría ser un gerente de operaciones o uno de los puntos focales de Alojamiento, Programa de Transferencia Monetaria (PTM) o Migración, por ejemplo.</p> <p>Se ha desarrollado un organigrama institucional y una matriz de funciones y responsabilidades para la prestación de un programa de asistencia para el alquiler. Esto indica de manera general que partes interesadas de la SN (y el gobierno) podrían estar involucradas y con qué responsabilidad. Debe iniciarse la relación entre las partes interesadas, y continuarla en previsión de futuras emergencias.</p>
Planes de Preparación ante Desastres y Operativos	<p>Los planes operativos de la SN han sido revisados y actualizados, según corresponda, para incluir la opción de respuesta de asistencia para el alquiler.</p> <p>Los documentos de preparación ante desastres de la SN (las estrategias de preparación, las evaluaciones de riesgos de desastres a nivel de país y los documentos de planificación de contingencias) han sido modificados a fin de resaltar la asistencia para el alquiler como posible opción de respuesta e incluyen los escenarios correspondientes. Los documentos pueden incluir los activadores que indicarán cuándo debe considerarse una programación de asistencia para el alquiler.</p>
Abogacía a cargo del liderazgo	Se requerirá abogar , internamente dentro de la Cruz Roja y externamente con el gobierno y otros actores humanitarios, para permitir la programación de asistencia para el alquiler en futuras respuestas.
Procesos, Sistemas y Herramientas	Se han revisado las políticas y las directrices de la Sociedad Nacional , y se ha generado una lista de los documentos que deben tenerse en cuenta para la programación de asistencia para el alquiler. También se ha considerado modificar las políticas de actividades de actuación a fin de incluir una referencia explícita a la asistencia para el alquiler como una opción de respuesta.

Procesos, Sistemas y Herramientas	Se han desarrollado un borrador del organigrama del equipo operativo y la matriz de funciones y responsabilidades. Esto podría indicar los títulos y las funciones de los roles de los diferentes departamentos que estarán involucrados en la gestión del programa de asistencia para el alquiler.
	Adaptación de los sistemas financieros a fin de incluir el PTM (que se supone es la modalidad que la SN ya está usando) como una herramienta común para la programación de asistencia para el alquiler, así como pagos a los propietarios de inmuebles (especialmente a una gran cantidad de propietarios pequeños) y pagos mediante contratos de servicios.
	Se han desarrollado herramientas para el programa de asistencia para el alquiler adaptadas al contexto local, que se describen en los Pasos 1 y 2 y donde se priorizan las siguientes: <ul style="list-style-type: none"> • Desarrollo de escenarios de crisis donde la asistencia para el alquiler podría ser una opción de respuesta adecuada • Desarrollo y diseminación de la orientación sobre la programación de asistencia para el alquiler adaptada al contexto de la SN, tal vez utilizando los encabezados de esta guía para crear un documento breve que describa los pasos para emprender un programa de asistencia para el alquiler. • Elaboración de criterios de elegibilidad para la asistencia para el alquiler en los escenarios más probables, que serán actualizados y modificados antes de usarse • Preparación del listado con los criterios a considerar para evaluar la idoneidad y seguridad de las viviendas en contextos específicos • Evaluación de mercado • Preparación de herramientas y acciones de Participación Comunitaria y Rendición de Cuentas ante la Comunidad para la asistencia para el alquiler • Realización de análisis de riesgos del contexto y medidas de mitigación para el programa de alquileres, para fundamentar la abogacía y las futuras programaciones
	Contratación de Proveedores de Servicios Financieros PSF – Esto será parte de la preparación para el PTM, pero vale la pena destacarlo por separado en vista del tiempo que podría necesitarse para llevar a cabo este proceso, especialmente si los PSF son un concepto nuevo para el departamento de logística.
	Adaptación de los sistemas de gestión de la información a fin de incluir la programación de asistencia para el alquiler. Por ejemplo, desarrollo de herramientas RC2/ODK/Kobo para evaluaciones y procesos de monitoreo

Proceso, Sistemas y Herramientas	Análisis de la preparación para la seguridad de la tenencia – realización de una evaluación rápida de la tenencia ⁴⁶ y un mapeo de tierras basado en la comunidad ⁴⁷ , cuando y donde sea pertinente.
Recursos Humanos RRHH y Capacidades	Equipo operativo capacitado en las actividades que llevarán a cabo para implementar un programa de asistencia para el alquiler. Garantizar el establecimiento de las fechas para las capacitaciones de actualización y que haya un paquete de capacitación disponible para miembros del personal/ voluntarios en caso de nuevas respuestas, rotaciones o ampliación de personal/ voluntarios.
Comunicación y Coordinación	Se ha realizado abogacía a nivel interno específica para la asistencia para el alquiler , para informar y buscar el apoyo de los departamentos que intervienen en el programa (especialmente otros sectores), Finanzas, Logística, Planificación, Monitoreo y Evaluación y de las filiales pudieran estar involucradas en la implementación de un programa de alquiler. Coordinación externa con otros actores de las áreas de alojamiento y de PTM, tales como agencias humanitarias, redes (p. ej. el clúster o mesa sectorial de alojamiento, grupo de trabajo de efectivo - PTM u otros organismos de coordinación). Incluyendo el mapeo y establecimiento de comunicación con las partes interesadas, específicamente con relación a los preparativos de la SN para la programación de asistencia para alquileres en un futuro (armonización de la evaluación del mercado de alquileres, el valor de la subvención en efectivo, etc.). Se ha establecido, con antelación, comunicación con el Gobierno (p.ej. el Ministerio de Desarrollo Social).
Participación Comunitaria y Rendición de Cuentas ante la Comunidad	Se encuentran establecidos planes para un sistema/plan de comunicación bidireccional (incluyendo la adaptación y mejora de los existentes), para garantizar la participación temprana de las poblaciones afectadas en el diseño del programa de alquileres (p.ej. respecto a los criterios de selección o al valor de los pagos de alquiler, entre otros ejemplos de consideraciones de diseño). Asegurar que el sistema existente de retroalimentación y quejas pueda rápidamente ampliarse o adaptarse a un programa de alquileres. De no ser así, será necesario establecer un nuevo sistema.

46 FICR, (2015) *Directrices sobre la evaluación rápida de la tenencia para la planificación de intervenciones posteriores a un desastre.*

47 FICR, (2015), "Elementos mínimos" para enfoques de mapeo de tierras basados en la comunidad en contextos posteriores a un desastre.

Probar, Aprender y Mejorar	Idealmente, una SN debe emprender la preparación para una programación de asistencia para el alquiler antes de pilotar un programa de alquiler. Por ejemplo, fuera de una crisis significativa, la SN podría buscar fondos para ejecutar un programa piloto de asistencia para alquileres para enfocar los sistemas de preparación y de prueba.
	Buscar aprendizajes de otros relacionados con programación para alquileres y compartir el aprendizaje del programa piloto.

2. Abogacía para la programación de asistencia para el alquiler

El propósito de la abogacía debería ser garantizar que la programación de asistencia para alquileres sea vista como una opción de respuesta apropiada digna de consideración en una respuesta, y que las preocupaciones de las Sociedad Nacional y de las partes interesadas del gobierno hayan sido escuchadas y abordadas con antelación. Es frecuente encontrarse con oposición, tanto a nivel interno como externo, cuando se sugiere un nuevo enfoque de programación. Esto a menudo se debe a los riesgos percibidos, los cuales pueden despejarse mediante su discusión, la abogacía, pero también mediante una mejor comprensión de los riesgos y la capacidad de articular estrategias de mitigación.

Consideraciones clave

- Adapte los mensajes de abogacía al contexto y al público.
- Utilice la herramienta de mapeo de partes interesadas para considerar la mejor manera de influir y abogar por la asistencia para el alquiler. Por ejemplo, en países donde el gobierno proporciona asistencia para alquileres como parte de un programa de bienestar social, puede ser importante entablar una relación con el departamento que se encarga de esto.
- Use una matriz de análisis y mitigación de riesgos (**consulte el Paso 2, sección 1.9**)
- Desarrolle mensajes clave de abogacía utilizados frecuentemente para apoyar la programación para alquileres (**consulte el Paso 2, sección 1.10**)

Paso 1 – Análisis del Contexto

Propósito

Este paso orienta a la Sociedad Nacional y 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. Sugiere qué información debe recopilarse y analizarse para poder seleccionar los componentes de programación de asistencia para el alquiler más apropiados (**consulte la Parte I, sección 2.2**). Esta sección incluye los siguientes pasos intermedios:



Figura 7: Paso 1 del Ciclo de Programación para Alquileres

1. Comprensión general del contexto
2. Análisis de las opciones de respuesta
3. Proceder/No proceder con la programación de asistencia para el alquiler
4. Vulnerabilidades, Necesidades y Capacidades
5. Evaluación de la viabilidad de PTM
6. Evaluaciones del mercado de la vivienda de alquiler
 - 6.1 Mapeo de partes interesadas
 - 6.2 Descripción general de las prácticas de mercado
 - 6.3 Selección del tipo de 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 de la oferta y la demanda
 - 6.7 Consideraciones del entorno del mercado
7. Evaluación de la seguridad de la tenencia
8. Evaluación de riesgos



Consideraciones generales

Se recomienda preparar un informe conciso de análisis de contexto para documentar sus hallazgos, utilizando las preguntas clave indicadas a continuación. Este informe podría ser parte de un análisis más amplio de opciones de respuesta, y también podría evolucionar a medida que vaya cambiando la situación y vaya llegando más información. No es necesario conocer siempre todas las respuestas a las preguntas planteadas a continuación, pero establecen un buen marco de referencia que debe adaptarse a cada contexto.

1. Comprensión general del contexto

La siguiente tabla presenta una lista de preguntas clave cuya respuesta facilitará el análisis del contexto general de actuación cuando se vaya a considerar un programa de alquileres:

Tabla 7: Preguntas clave para el análisis del contexto general para la programación de asistencia para viviendas de alquiler

<p>Contexto general</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Realice un análisis situacional: ¿Qué ha sucedido para causar esta crisis? ¿Qué está pasando ahora? ¿Cómo se supone que evolucionará la crisis? ¿Qué se supone que sucederá a corto, medio y largo plazo? • ¿Hay zonas geográficas más afectadas que otras? • ¿Quién está afectado por esta crisis? ¿Hay grupos de personas más afectados que otros? • ¿Cuáles son las necesidades inmediatas, a medio y a largo plazo? ¿Cuáles son las capacidades de la población afectada? • ¿Cuáles son las intenciones de la población afectada en términos de desplazamiento? ¿Cuánto tiempo tienen que esperar antes de poder regresar a su lugar de origen? ¿Están en tránsito? ¿Por cuánto tiempo? ¿Cuáles son sus intenciones en términos de asentamiento, reasentamiento o retorno? • ¿Existen problemas sistémicos a más largo plazo que hayan causado y afectado la situación actual? • Recopile información importante para la línea base de antes de la crisis de las zonas geográficas de interés, la cual puede incluir información demográfica y socioeconómica.
--------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Gobierno, instituciones y coordinación</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Conozca los actores actuales en la crisis, incluyendo la respuesta del gobierno, de la sociedad civil, del sector privado, de otras agencias humanitarias y los mecanismos de coordinación. • ¿Existen mecanismos de coordinación relacionados con la programación para alojamiento o de PTM con los que se pueda entablar una relación? Más específicamente, ¿está el mecanismo de coordinación de alojamiento considerando la asistencia para el alquiler como un tipo de intervención, o se puede sugerirse esto? • ¿Está el mecanismo de coordinación de efectivo incluyendo los costos de alquiler en la canasta básica⁴⁸ que está utilizando para definir una Transferencia Monetaria Multipropósito (TMM)? ¿Existe algún mecanismo de coordinación de efectivo que ofrezca orientación que afecte la asistencia para el alquiler?
<p>Necesidades de alojamiento</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ¿Dónde viven actualmente la población afectada, dónde vivían antes de la crisis y en qué tipo de alojamientos? • ¿Qué barreras específicas enfrentan para acceder a un alojamiento adecuado? ¿Cuáles son sus necesidades prioritarias de alojamiento? ¿Cuáles son sus necesidades e intenciones de alojamiento a medio y a largo plazo? • ¿Cuál es la capacidad de la población afectada para satisfacer sus propias necesidades de alojamiento?
<p>Situación del mercado de alquileres</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ¿Quiénes son los actores del mercado de viviendas de alquiler? (por ejemplo, instituciones de vivienda, empresas de bienes raíces, proveedores de servicios, hoteles y hostales, propietarios privados y asociaciones de vivienda pública) • ¿Cómo han sido afectados? • ¿Cuáles son las prácticas de alquiler de viviendas en el país? (por ejemplo, costos generales según los tipos de mercados y ubicación geográfica, acuerdos contractuales y contratos de arrendamiento) • En términos generales, ¿cómo está siendo afectado la disponibilidad o las existencias de viviendas por la crisis? Considere tanto la vivienda formal como la informal. • ¿Cuál es la situación del mercado de alquiler de viviendas en términos de accesibilidad, disponibilidad, calidad, precio, oferta y demanda? (consulte el Paso 1, sección 6)

⁴⁸ Aun si se ha incluido un componente de alquiler en la canasta básica, es poco probable que conduzca a resultados de acceso a alojamientos de alquiler seguro, y esto en sí mismo no debe reducir la necesidad de considerar una programación de asistencia para el alquiler.

Situación económica	<ul style="list-style-type: none"> • ¿Cómo están siendo afectados la economía y los medios de vida de las personas? • ¿Cuál es el promedio de ingreso mensual, de gastos y de niveles de deuda del grupo objetivo? ¿Ha cambiado esto la crisis? • ¿Cómo? • En promedio, ¿qué proporción del ingreso medio se gasta en alquiler? ¿Qué proporción de su deuda está relacionada con el alquiler? • ¿Cuáles son las actuales y posibles estrategias de supervivencia negativas relacionadas con los medios de vida, la deuda, el acceso al crédito, etc.? • ¿Cuáles son sus principales fuentes de sustento e ingresos y cuáles eran antes de la crisis? • ¿Puede la población afectada tener acceso a medios de vida? • ¿Tiene la población afectada acceso a servicios financieros? De ser así, ¿a qué tipos?
Protección	<ul style="list-style-type: none"> • ¿Qué preocupaciones y riesgos en relación a la protección existen para la población objetivo? ¿Cuáles están vinculados o podrían exacerbarse al vivir en un alojamiento de alquiler? ¿Cuál es la actitud de la comunidad receptora hacia la acogida de las familias que alquilan apartamentos/casas en su vecindario o que reciben asistencia para el alquiler? • ¿Cuáles son los perfiles de los diferentes grupos vulnerables y qué consideraciones de protección, género e inclusión (PGI) existen que pudieran tener un impacto en la inclusión económica y a nivel de alojamiento/ el alquiler? • ¿Cuáles son las prácticas de vivienda, tierra y propiedad en el contexto, particularmente relacionadas con la seguridad de la tenencia? • ¿Está la población objetivo localizada en áreas de desarrollo formal o informal? ¿Es probable que se les reubique en zonas informales? ¿cuales son las implicaciones en la tenencia en esas zonas?

2. Análisis de las opciones de respuesta

Análisis entre sectores

La Sociedad Nacional tendrá que decidir si la asistencia para el alquiler es una opción adecuada de respuesta mediante la realización de un análisis general sobre las opciones de respuesta, y considerar diferentes respuestas sectoriales antes de emprender una investigación más detallada. La primera fase se lleva a cabo comparando las ventajas y desventajas relativas de las diferentes opciones de respuesta en distintos sectores, que se basarían en evaluaciones iniciales y en la participación de la comunidad. Se puede encontrar cierta información sobre los análisis de opciones de respuesta en “FICR (2013) Programación de Transferencia de Efectivo, haciendo partícipe al Liderazgo de la Sociedad Nacional”⁴⁹ y en la “Guía para Facilitadores de Análisis y Planificación de Opciones de Respuesta” de Save the Children International⁵⁰.

Análisis dentro de un sector

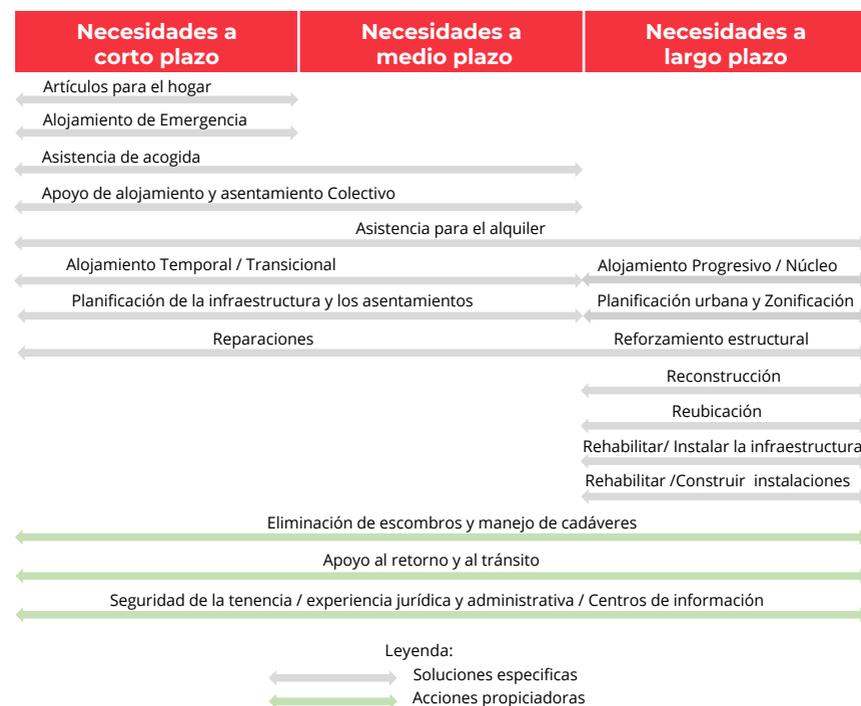
La segunda fase del análisis de opciones de respuesta es comparar las ventajas y desventajas relativas de las diferentes opciones de respuesta dentro de un sector, basándose en los datos de la evaluación inicial.

49 FICR (2013) Programación de Transferencia de Efectivo, haciendo partícipe al Liderazgo de la Sociedad Nacional

50 Save the Children International (2018) Facilitator's Guide For Inter-sector Response Options Analysis & Planning

Figura 8: Diferentes opciones de asistencia en alojamiento a lo largo de una operación de respuesta⁵¹

La siguiente tabla proporciona una descripción general de las opciones de respuestas de alojamiento teniendo en cuenta si las mismas cubren necesidades a corto, medio o largo plazo. La tabla se basa en la lista detallada de las opciones de asistencia de alojamiento del Manual Esfera⁵². Se puede utilizar para desarrollar el análisis de adecuación de las opciones de asistencia para una respuesta de alojamiento, y brinda algunas indicaciones sobre cuándo considerar la asistencia para el alquiler en comparación con otras opciones, como parte de la ruta hacia una solución de alojamiento a largo plazo.



51 Obtenido de: FICR - Curso de capacitación en "Alojamiento y Asentamientos en Emergencias, Desastres Naturales", diapositiva basada en el Manual Esfera (2018). Apéndice 4: Opciones de asistencia
 52 El Manual Esfera (2018), Apéndice 4: Opciones de asistencia

Consideraciones clave

- Podría ser necesario realizar varios análisis de opciones de asistencia a lo largo de una respuesta, ya que la respuesta y el contexto evolucionan y las necesidades y las prioridades cambian.
 - Algunas opciones de asistencia podrán combinarse para satisfacer las necesidades de las personas afectadas (por ejemplo, proporcionar artículos para el hogar y asistencia para el alquiler)
 - Algunas opciones serán aplicables a diferentes grupos de personas afectadas
 - Los criterios para considerar diferentes opciones de asistencia entre distintos sectores o dentro de un mismo sector podrían incluir⁵³:
 - Costo estimado por familia
 - Durabilidad
 - Estándar de idoneidad de vivienda que se logrará (temporal-largo plazo)
 - Velocidad de implementación (no es lo mismo que oportuno)
 - Prioridades y capacidades de la población afectada
 - Prioridades y capacidades de la Sociedad Nacional
 - Vínculos con la estrategia del gobierno o el sistema de seguridad social
 - Carácter oportuno y estacionalidad
 - Potencial de sostenibilidad, vínculos con la recuperación
 - Baja probabilidad de impacto adverso en la población o en la economía.
 - Capacidad de implementación a escala
 - La implementación es factible y los riesgos pueden manejarse
 - Hay recursos (financieros, humanos, equipos) disponibles
- (Consulte el Anexo 2)**

La siguiente tabla proporciona un ejemplo de un análisis muy reducido para diferentes opciones de respuestas de alojamiento en base a solo tres criterios. También sería necesario considerar muchos otros criterios para poder explorar plenamente las opciones de respuesta⁵⁴.

53 Lista modificada que incorpora los criterios sugeridos de FICR (2012) Orientación sobre Programas de Recuperación Anexo 12

54 Consultar Anexo 2 - Muestra de Análisis de Opciones de Asistencia

Tabla 8: Ejemplo de un análisis de opciones de asistencia para una respuesta de alojamiento después de un desastre, considerando tres criterios principales (Consulte el Anexo 2)

Opciones de Asistencia	Coste aproximado en USD	Durabilidad	Estándar de adecuación de la vivienda
Fase de emergencia			
Asistencia para el alquiler de una típica unidad de vivienda de 2 dormitorios	- \$100 a \$150/ mes - 3 meses: \$300 a \$450	Por mes	Estándar de vivienda permanente
Alojamiento de Emergencia - Kit de alojamiento (incluye 2 lonas y un kit de herramientas)	\$60 + logística + costos de distribución	De semanas hasta 3 meses	Estándar de Alojamiento Temporal (Refugio improvisado)
Alojamiento de Emergencia - Carpa/ Tienda de campaña	\$400 + logística + costos de distribución	De semanas hasta 3 meses	Estándar de Alojamiento Temporal (Tienda)
Fase de recuperación temprana			
Asistencia para el alquiler de una típica unidad de vivienda de 2 dormitorios	- \$100\$ a \$ 150\$/ mes - 1 año: \$1,200 a \$1,800 - 2 años: \$2,400 a \$3,600	Por mes	Estándar de vivienda permanente
Construcción de una solución de alojamiento de transición ⁵⁵	\$800 a \$2,000	6 meses hasta 2 años	Alojamiento transicional
Construcción, reparaciones, rehabilitación estructural para una solución de alojamiento a largo plazo	\$2,000 a \$20,000	20 años +	Estándar de vivienda permanente

⁵⁵ FICR, (2011), *Alojamientos temporales, Ocho diseños*

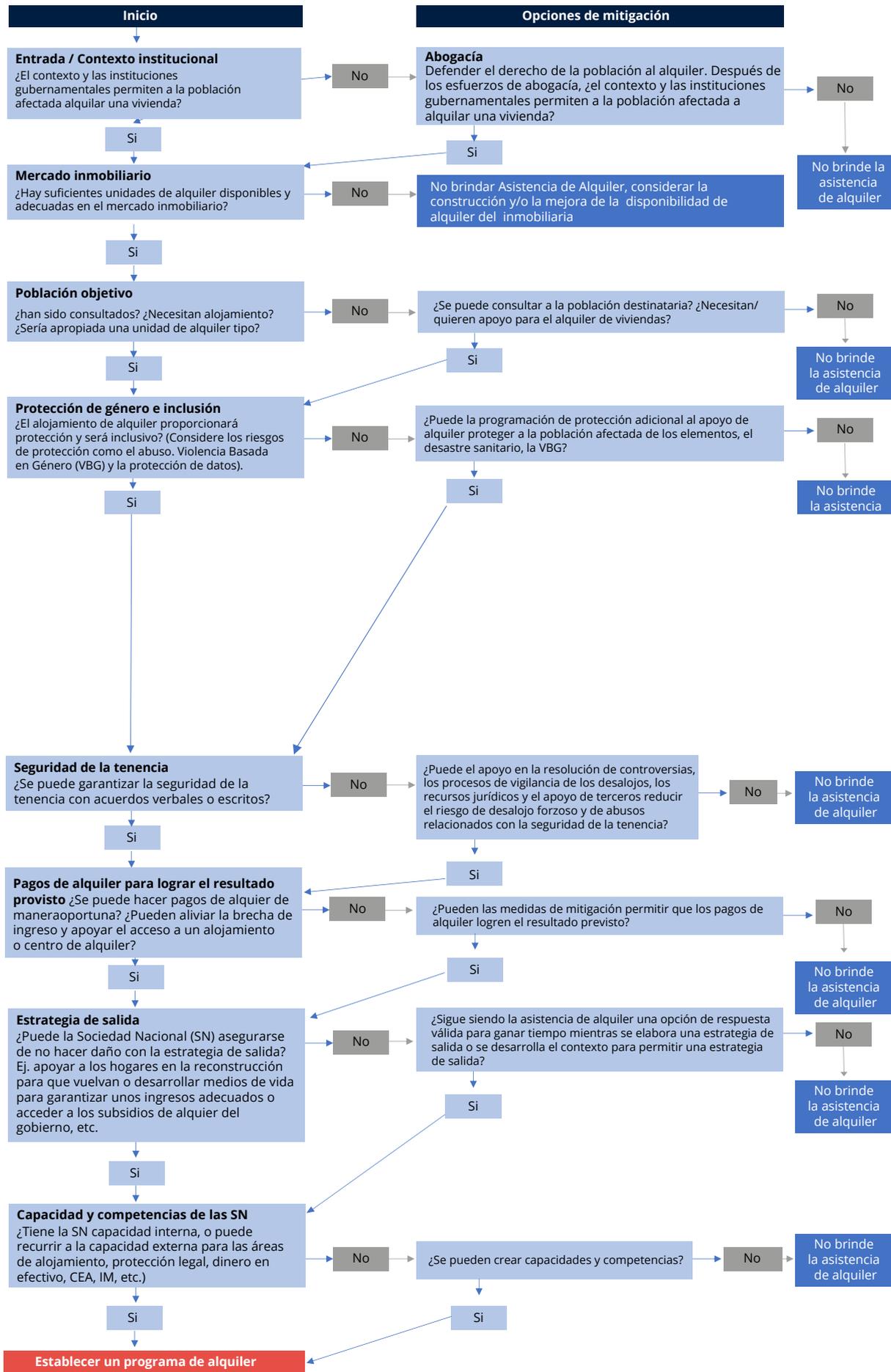
3. Árbol de decisiones sobre el Proceder/No proceder con la programación de asistencia para el alquiler

Una vez que el análisis de opciones de asistencia para la respuesta ha determinado que la asistencia para el alquiler es una posible opción, se debe considerar un análisis más detallado para establecer si se debe proceder o no con la misma. El árbol de toma de decisiones sobre Proceder/No proceder, que aparece en la siguiente página, considera una serie de áreas para decidir si la asistencia para el alquiler es la respuesta adecuada. Evaluaciones rápidas a través de entrevistas con informantes clave, discusiones de grupos focales y revisión de datos secundarios permitirán la consideración de las siguientes áreas al tomar esta decisión:

Consideraciones clave

- La disposición de la SN y la aceptación gubernamental de la programación de asistencia para el alquiler
- La comunidad de acogida acepta la asistencia para el alquiler para la población objetivo
- El mercado de viviendas tiene suficientes unidades de vivienda disponibles
- La población objetivo ha sido consultada, ha identificado el alojamiento como una necesidad prioritaria, y consideran que vivir en un alojamiento de alquiler es la opción de preferencia
- El alojamiento de alquiler responderá a las necesidades de alojamiento y de protección (consideraciones de PGI, Violencia Basada en Género, no hacer daño, etc.)
- Es posible garantizar la seguridad de la tenencia
- Son factibles los pagos puntuales del alquiler a los propietarios de los inmuebles y/o a los proveedores de servicios
- Es posible una estrategia de salida realista
- La SN tiene la capacidad para implementar la asistencia para el alquiler con apoyo interno y externo (**consulte el Paso 2, sección 2.3**)

Figura 9: Árbol de toma de decisiones sobre si proceder/no proceder con la asistencia para el alquiler



4. Vulnerabilidades, Necesidades y Capacidades

Después de una crisis, la Sociedad Nacional realizará evaluaciones para conocer las vulnerabilidades, necesidades, capacidades y preferencias de manera general de la población afectada y específica de la población objetivo. Mediante este proceso, la Sociedad Nacional identificará las prioridades y las acciones apropiadas que pueden considerarse para reducir su exposición a los riesgos, satisfacer sus necesidades y apoyar la recuperación siempre que sea posible. Estas evaluaciones ayudarán a identificar si la asistencia para el alquiler es una opción de respuesta pertinente y que componentes de la respuesta de la asistencia para el alquiler podrían necesitarse. Estas evaluaciones deben proporcionar una visión general de las necesidades de alojamiento y de las capacidades de la población objetivo y de la comunidad de acogida.

Consideraciones clave

- Asegúrese de que se hayan incluido las necesidades y capacidades de alojamiento en la evaluación multisectorial de necesidades de emergencia y en las evaluaciones de recuperación.
- Identifique los diferentes subgrupos vulnerables de personas con necesidades de alojamiento, reconociendo sus diferentes necesidades y capacidades, considerando cómo están afrontando la situación y quién podría tener el mayor número de necesidades (y las más urgentes). Reconozca que algunas personas vulnerables requerirán más apoyo que otras (**consulte la Tabla 9a y 9b de esta sección**).
- Identifique la ubicación geográfica de las personas afectadas, y específicamente de aquellas que usted está identificando como grupos objetivo. Considere las intenciones de las personas de quedarse temporalmente, irse, establecerse o reubicarse.
- Considere las necesidades específicas de los hogares y personas particularmente vulnerables. Esto podría incluir vulnerabilidades socioeconómicas tales como hogares encabezados por personas mayores, hogares encabezados por mujeres, personas con discapacidades o que viven con enfermedades crónicas, hogares con muchos miembros, hogares sin ingresos o con ingresos limitados, migrantes irregulares, LGBTQI⁵⁶ y personas que enfrentan discriminación, xenofobia y exclusión.
- Considere el impacto de la crisis en la comunidad de acogida, así como sus necesidades y capacidades.

⁵⁶ Abreviatura de personas que se identifican como lesbianas, gays, bisexuales, transgénero, queer e intersexuales.

Tabla 9a: Ejemplo de matriz de vulnerabilidades, necesidades y capacidades en una respuesta ante desastres

	SUBGRUPO POBLACIÓN 1	SUBGRUPO POBLACIÓN 2
Subgrupo (situación)	Desplazados internos, con casas dañadas que tomará tiempo reconstruir y que actualmente viven en alojamientos de emergencia improvisados con lonas de plástico .	Desplazados internos, con casas dañadas que tomará tiempo reconstruir y que actualmente hospedados por amigos y familiares .
Cantidad de casos	1500 hogares	300 hogares
Vulnerabilidades	La solución de alojamiento actual es inadecuada y expone a las familias a una variedad de riesgos (incluyendo riesgos para la salud, riesgos de protección) y a la pérdida de dignidad. El desplazamiento ha resultado en un acceso limitado a la red de apoyo social y a un menor acceso a los medios de vida.	La solución de alojamiento actual es insegura, ya que las familias de acogida podrían no aceptar continuar brindando hospedaje a medio plazo, y muchos hogares están viviendo en situaciones de hacinamiento.
Necesidades	Acceso a un alojamiento adecuado, o alojamiento de alquiler que incluya agua y saneamiento, acceso a servicios de salud, educativos y a oportunidades de medios de vida, y apoyo para la reconstrucción.	Alivio de la carga sobre la familia de acogida (relacionada con pagos de servicios públicos, costos de alimentos, uso de artículos domésticos, aumento del espacio habitable). Mejorar las condiciones de vida de las familias de acogida y de las familias hospedadas
Capacidades	Pueden tener una variedad de capacidades, incluso capacidad para construir alojamientos improvisados y habilidades para desarrollar actividades de medio de vida.	Algunas familias de acogida podrían alojar a familias objetivo a medio y más largo plazo

Tabla 9b: Ejemplo de matriz de vulnerabilidades, necesidades y capacidades en una crisis de desplazamiento

	SUBGRUPO POBLACIÓN 3	SUBGRUPO POBLACIÓN 4
Subgrupo (situación)	Refugiados que actualmente no pueden regresar a sus hogares de origen y que solo pueden trabajar en sectores específicos (mal pagados) de la economía. Actualmente viven en alojamientos de alquiler, pero han agotado sus recursos económicos para seguir pagando el alquiler.	Refugiados que actualmente no pueden regresar a sus hogares de origen y que solo pueden trabajar en sectores específicos (mal pagados) de la economía. Viven en zonas de desarrollo informal en alojamientos improvisados.
Cantidad de casos	500 hogares	1000 hogares
Vulnerabilidades	Debido a sus bajos ingresos, o carencia de estos, actualmente viven en viviendas de alquiler que no cumplen con los estándares mínimos de idoneidad (principalmente hacinados) y tampoco tienen acceso a servicios públicos básicos. Enfrentan riesgos de protección importantes, incluyendo la amenaza de desalojo forzoso.	Debido a sus bajos ingresos, o carencia de estos, actualmente viven en zonas de desarrollo informal en condiciones muy precarias de alojamiento (inhabitables) y con acceso inadecuado a instalaciones de agua y saneamiento. Tampoco tienen acceso a servicios públicos básicos. Enfrentan riesgos de protección importantes, incluyendo la amenaza de desalojo forzoso.
Necesidades	Acceso a un alojamiento adecuado (como una vivienda de alquiler adecuada) que incluya agua y saneamiento, acceso a servicios de salud, a servicios educativos y abogacía para acceder a medios de vida. También se requiere apoyo de cohesión social para reducir las tensiones entre las comunidades de acogida y las que están siendo acogidas.	Acceso a un alojamiento adecuado (como una vivienda de alquiler adecuada) que incluya agua y saneamiento, acceso a servicios de salud, a servicios educativos y abogacía para acceder a medios de vida. También se requiere apoyo de cohesión social para reducir las tensiones entre las comunidades de acogida y las que están siendo acogidas.
Capacidades	Trabajar formalmente (en sectores disponibles como la agricultura y la construcción) y trabajar informalmente.	Trabajar formalmente (en sectores disponibles como la agricultura y la construcción) y trabajar informalmente.

5. Evaluación de la viabilidad de PTM

Podría ser necesario realizar una evaluación de viabilidad de un Programa de Transferencia Monetaria PTM para determinar si la misma será una modalidad apropiada para el pago de alquileres. El kit de herramientas de Efectivo en Situaciones de Emergencia (CiE) del Movimiento de la Cruz Roja y de la Media Luna Roja contiene orientación sobre las evaluaciones de viabilidad de PTM⁵⁷. Tenga en cuenta que, debido a las inversiones que el Movimiento ha hecho en preparar a las Sociedades Nacionales para PTM, muchas SN podrían ya estar emprendiendo programas de PTM que pueden dar una indicación temprana de viabilidad en relación con un programa de asistencia para el alquiler.

Consideraciones clave

- Permiten las políticas gubernamentales PTM?
- ¿Está monetizado el mercado de alquileres, y están las personas acostumbradas a pagar por alquileres y servicios públicos?
- ¿Prefieren las personas recibir PTM para así poder pagar el alquiler ellas mismas, o preferirían que la SN pagara directamente a los propietarios de los inmuebles o a los proveedores de servicios para cubrir los costos de su alojamiento de alquiler?
- ¿Funciona el mercado de alquileres después del impacto de la crisis, y puede este responder a la demanda?
- ¿Tiene la SN la capacidad para prestar un PTM oportuno y responsable a la escala requerida? ¿Se requiere apoyo técnico externo en PTM?
- ¿Ha desarrollado la SN opciones de respuesta de PTM como parte de sus planes de contingencia?
- ¿Se encuentra establecido un sistema de prestación de PTM para transferir dinero de manera oportuna a la población afectada o a los proveedores de servicios? ¿Existe acceso a los proveedores de servicios financieros que prefieren las personas que se está buscando incluir en el programa?
- ¿Pueden mitigarse los riesgos asociados con el PTM? (**consulte el Paso 1, sección 8**)

⁵⁷ Consultar Red Cross Red Crescent Movement [Cash in emergencies toolkit](#)

6. Evaluaciones del mercado de viviendas de alquiler

Conocer el mercado de viviendas de alquiler es esencial para cualquier programa de alquiler. El mercado de la vivienda es un mercado de servicios bastante diferente a los mercados de productos básicos, ya que la vivienda es un bien inmueble y no consumible. Además, cada unidad de alojamiento es única debido a su ubicación específica, tamaño, diseño, costo, acceso a servicios públicos (p.ej. instalaciones de cocina, aseo y baños) y servicios (p.ej. agua y electricidad), ventilación, propiedad y acuerdo contractual, entre muchas otras características. Las fuentes de información disponibles y el nivel de detalles necesarios para una evaluación del mercado de alquiler de viviendas variarán según los contextos y las respuestas, y debe consultarse a los inquilinos, a los propietarios de los inmuebles y a los proveedores de servicios durante el proceso de evaluación, incluyendo personas clave en la comunidad de acogida. La subsección de evaluación del mercado de la vivienda incluye:

- 6.1 Mapeo de las partes interesadas
- 6.2 Descripción general de las prácticas de mercado
- 6.3 Selección del tipo de 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, la oferta y la demanda⁵⁸
- 6.7 Consideraciones del Entorno de Mercado

Nivel de información requerida

La cantidad y el nivel de información detallada que deberá recopilarse y analizarse variará según la escala de la respuesta y la cantidad de familias afectadas y objetivo. En una situación en la que solo se ve afectada una ciudad, no se requerirá un análisis a profundidad del mercado de la vivienda a nivel nacional, y podrá aplicarse un enfoque geográfico. Si se están focalizando en varios lugares, pueblos y ciudades, podría ser necesario realizar una evaluación más exhaustiva del mercado de alquiler de viviendas debido a la escala de la respuesta.

⁵⁸ Tenga en cuenta que los costos auxiliares, como impuestos y otras tasas y cargos asociados con el alquiler de un alojamiento adecuado, también se incluyen aquí, como electricidad, agua, gas, calefacción, etc.

Tabla 10: Ejemplos de fuentes de información para la realización de una evaluación del mercado de viviendas de alquiler

Fuente primaria	Fuente secundaria
<ul style="list-style-type: none"> • Gobierno - Políticas y leyes, catastro, censo, estadísticas, etc. • Actores humanitarios y de desarrollo • Tendencias de población y de vivienda • Sitios web de bienes raíces • Periódicos, anuncios. • Sector académico 	<ul style="list-style-type: none"> • Personas afectadas, población objetivo y comunidad de acogida • Inquilinos existentes, tanto de la población afectada como de las comunidades de acogida • Posibles inquilinos en la población objetivo • Propietarios de inmuebles • Líderes y comités comunitarios. • Asociaciones de vivienda o de inquilinos • Compañías de bienes raíces y corredores de propiedades • Autoridades locales, entidades de servicio público. • Abogados y bufetes que trabajan en derechos/disputas relacionados con la vivienda

6.1 Mapeo de las partes interesadas

- Realice un mapeo de las partes interesadas del mercado de la vivienda: propietarios de inmuebles, instituciones de vivienda, empresas de bienes raíces, proveedores de servicios, hoteles, asociaciones de propietarios privados, inquilinos, etc.
- Prepare un gráfico de relación de las partes interesadas para comprender las dinámicas de poder, como se muestra a continuación.

Figura 10: Matriz de análisis del mapeo de partes interesadas



6.2 Descripción general de las prácticas de mercado

Conozca las prácticas de alquiler del sector formal e informal y elabore un breve resumen de una o dos páginas de las prácticas del mercado de alquileres. Dependiendo del contexto y del tipo de crisis, podría ser necesario hacerlo comparando la situación antes y después de la crisis. Considere lo que ocurriría normalmente en una situación sin crisis posiblemente pueda ofrecer una indicación de cómo las prácticas pueden desarrollarse después de la crisis, pero esto podría no ser apropiado si la crisis ha provocado un cambio fundamental. Este resumen puede desarrollarse para fines internos, pero también puede adaptarse para compartirlo, en un formato accesible, con las personas afectadas por la crisis. Considere preguntas como:

- ¿Cómo encuentran alojamiento los inquilinos en este contexto? (considere métodos específicos al país, a la región y al vecindario)
- ¿Existe un agente o su equivalente? ¿Cuáles son sus funciones, responsabilidades y costo?
- ¿Qué tipo de contrato o arreglos se utilizan? ¿Verbales o escritos? ¿Qué incluyen en términos de garantías, funciones y responsabilidades y derechos y obligaciones?
- ¿Cómo y cuándo se realiza el pago del alquiler? ¿Cuánto es el alquiler? **(consulte el Paso 1, sección 6.6)**
- ¿Qué y cuánto es el depósito? ¿Será devuelto al finalizar el contrato?
- ¿Qué impuestos y servicios públicos se pagan, y por quién? ¿Cuánto se paga de impuestos y servicios públicos?
- ¿Quién es responsable y realiza el mantenimiento?
- ¿Existen diferencias geográficas en las prácticas de alquiler, y entre el mercado formal y el informal?
- ¿Dónde reside el dueño del inmueble? (p.ej., en el país, en la misma ciudad, en el mismo edificio o en el extranjero)
- ¿Quién tiene acceso al mercado de alquileres? ¿Quién está excluido del mercado de alquileres? **(consulte el Paso 2, sección 1.9)**

6.3 Selección del tipo de mercado de alquiler

Los tipos de mercados cruciales de viviendas de alquiler a considerar son aquellos ubicados en las áreas geográficas que probablemente serán las más pertinentes para la población afectada objetivo. Las personas económicamente vulnerables, en las que la Sociedad Nacional probablemente se centrará para brindar asistencia, por lo general estarán interesadas en la parte más asequible del mercado de alquileres. Este podría ser un tipo de mercado particular, en un

área geográfica definida y contar con una definición específica de características de unidad típica (por ejemplo, apartamento de 2 dormitorios con cocina y baño internos). Es esta la parte del mercado a la que la Sociedad Nacional deberá prestar más atención. En algunos casos, podría ser conveniente considerar la mayoría de los tipos de mercados de alojamiento. Esto puede ocurrir cuando ha habido un desplazamiento masivo, por ejemplo. La Sociedad Nacional seleccionará los mercados cruciales de alojamiento en los que se centrará como parte de la evaluación del mercado de viviendas de alquiler, y puede evaluarse más de un mercado crucial de alojamiento. Ejemplos de tipos de mercados de alojamiento incluyen:

- Vivienda privada mediante propietarios privados
- Habitaciones privadas dentro de propiedades/hospedajes privados
- Viviendas privadas mediante empresas de bienes raíces.
- Vivienda pública mediante la reserva de viviendas asequibles del gobierno
- Proveedores de servicios, hoteles, hostales, etc.

6.4 Selección geográfica

El mercado de viviendas de alquiler variará según la zona geográfica, incluso dentro de una misma ciudad, dependiendo de la proximidad a servicios y el tipo de vecindarios, entre otros factores. Identifique la zona geográfica de interés para las evaluaciones.

6.5 Definición de 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 estará considerando incluir. Estas deben reflejar las características de las unidades de vivienda que probablemente alquilarán las personas de la población objetivo. Muchos contextos tendrán un organismo, clúster o grupo de trabajo en el país para la coordinación de alojamientos. La Sociedad Nacional debe coordinar con estos grupos, incluso con las instituciones gubernamentales pertinentes, para conocer y acordar los estándares mínimos de idoneidad. Considere desarrollar una tabla para cada unidad de vivienda típica, como se muestra a continuación:

Tabla 11: Ejemplo de características mínimas de un alojamiento de alquiler

Unidad	Mercado 1: vecindario x		Mercado 2: vecindario y		Mercado 3: Hoteles X, Y y Z	
	Tipo 1	Tipo 2	Tipo 1	Tipo 2	Tipo 1	Tipo 2
Tamaño /m ²						
No. de dormitorios						
Cocina						
Baño						
Servicios públicos						
Artículos mínimos para el hogar y muebles						
Accesibilidad (ascensor, rampa, escaleras o unidad en planta baja)						
Costo del alquiler mensual						
Seguridad de la tenencia y contrato						

6.6 Información sobre los precios de mercado, la oferta y la demanda

Trate de conocer el precio y la capacidad de absorción del mercado de alquiler mediante entrevistas a informantes clave, discusiones de grupos focales y revisando los datos de bienes raíces, centrándose en las unidades típicas específicas previamente definidas. En respuestas pequeñas que involucren unos pocos cientos de hogares, la información cualitativa podría ser suficiente para evaluar la capacidad de absorción del mercado. En respuestas más 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. Durante este proceso es necesario consultar a los inquilinos y a los propietarios de inmuebles para conocer la disposición a alquilar a la población objetivo e identificar las unidades de vivienda y las habitaciones desocupadas disponibles para alquiler. También es importante considerar si los precios variarán con la estacionalidad y cuáles son las condiciones que han establecido los propietarios de los inmuebles para alquilar a la población objetivo. Por ejemplo, ¿pondrán los propietarios unidades adicionales en el

mercado solo si los precios aumentan? ¿Qué impacto tendrá eso en el precio general del mercado?

La siguiente tabla proporciona un ejemplo de una visión general de los precios y la oferta del mercado de viviendas de alquiler.

Tabla 12: Ejemplo de visión general de los precios y la oferta del mercado de viviendas, por tipo de mercado

	Mercado 1: vecindario x		Mercado 2: vecindario y		Mercado 3: Hoteles X, Y & Z	
	Tipo 1	Tipo 2	Tipo 1	Tipo 2	Tipo 1	Tipo 2
Cantidad estimada de unidades actualmente siendo alquiladas	200	50	50	20	500	30
Capacidad de absorción estimada = unidades desocupadas + cantidad potencial de unidades que pueden ponerse en el mercado dentro del rango de precios.	+50	+25	+20	+30	+250	+100
Rango de precio estimado	300-500	400-600	350-550	500-600	1000-1200	1400-1600
Precio promedio estimado actual por mes	\$400	\$500	\$450	\$550	\$1100	\$1500
Otros costos de vivienda (impuestos locales y servicios públicos, etc.)	\$20	\$30	\$20	\$30	\$0	\$0

- Unidad Tipo 1: 1 dormitorio/habitación sencilla
- Unidad Tipo 2: 2 dormitorios/habitación doble

6.7 Consideraciones del Entorno de Mercado

Es necesario tener en cuenta una serie de consideraciones respecto al mercado de viviendas de alquiler para establecer si un programa de alquileres es apropiado para el contexto.

Tabla 13: Ejemplos de preguntas a considerar

Barreras normativas y factores facilitadores	<ul style="list-style-type: none"> • ¿Cuáles son las barreras relacionadas con quiénes pueden alquilar? P.ej., los migrantes y los refugiados podrían estar sujetos a restricciones. • ¿Cuáles son los criterios particulares para el alojamiento de alquiler formal? • ¿Cuáles son las responsabilidades de los propietarios de los inmuebles? ¿Tienen que estar registrados y pagar impuestos y servicios públicos por la propiedad? • ¿Cuáles son los requisitos para los inquilinos y, por lo tanto, para la población afectada que desea alquilar? ¿Necesitan estar registrados? ¿Necesitan garantías? ¿Qué tipo? • ¿Existen leyes específicas relativas al alquiler o la propiedad que deben considerarse? • ¿Qué restricciones e incentivos establecen los bancos y los proveedores de hipotecas para que los propietarios pongan sus propiedades en alquiler? • ¿Qué regulaciones gubernamentales nacionales y locales y sistemas tributarios incentivan o desincentivan que los propietarios alquilen sus propiedades?
Socio-cultural	<ul style="list-style-type: none"> • ¿Cuáles son las normas socioculturales en torno a la propiedad y las prácticas de alquiler? (Especialmente para el mercado de alquiler informal) • ¿Cuáles son las discriminaciones y prejuicios actuales contra grupos específicos? • ¿Cuál es el estatus de la población afectada y de la población objetivo (PDI, migrante, refugiada, migrante irregular, etc.)? ¿Cómo afecta eso su acceso al alojamiento y a otra asistencia social? • ¿Qué impacto tienen las prácticas de alquiler en las desigualdades de género? (P.ej., a menudo los contratos de arrendamiento solo incluyen el nombre del jefe de familia, ¿cómo afecta eso a las mujeres y a otros grupos?)

Socio-cultural	<ul style="list-style-type: none"> • ¿Cuáles son las dinámicas de poder entre las diferentes partes interesadas (instituciones gubernamentales, grupos religiosos, actores humanitarios, etc.)? • Considere la movilidad de la población, la urbanización y el crecimiento de la población. • ¿Cuáles son las preferencias de las personas con respecto a la vivienda y el alojamiento? (por ejemplo, lo que denota un estatus social más alto, áreas de captación escolar o facilidad de acceso a servicios o mercados particulares) • ¿Qué papel juegan las redes sociales y familiares en términos de influir en las preferencias de ubicación, búsqueda de oportunidades de alquiler, negociación con los propietarios (presión para pagar el alquiler, protección contra el desalojo)?
Ingresos y Medios de Vida del Hogar	<ul style="list-style-type: none"> • ¿Cuáles son los medios de vida más importantes para la población objetivo (los posibles inquilinos)? ¿Qué significa esto en términos de ubicación geográfica de las necesidades de alquiler? • ¿Cuál es el promedio de ingresos y gastos semanales/mensuales de los hogares objetivo? ¿Cuáles son las fuentes de ingresos (incluyendo remesas)? • ¿Cuál es la situación de las personas en términos de acceso a servicios financieros, créditos? • ¿Cuál es el nivel promedio de deuda de la población objetivo?
Infraestructura y Servicios	<ul style="list-style-type: none"> • ¿Cuáles son las fuentes confiables de información de las personas? • ¿Qué papel juegan las redes sociales, la radio y otros medios en términos de influir en las decisiones sobre dónde alquilar, negociar con los propietarios, acuerdos, etc.? ¿Quién podría encontrar barreras para acceder a la información y por qué? (p.ej., idioma, analfabetismo, etc.) • ¿Qué tipo de proveedores de servicios financieros (PSF) están disponibles para realizar los pagos de alquileres y de servicios públicos? ¿Qué barreras enfrentan los grupos vulnerables para acceder a los PSF? • ¿Qué procesos y estructuras de resolución de disputas se utilizan (formales e informales) para resolver disputas entre propietarios e inquilinos? • ¿A qué tipo de infraestructuras y servicios pueden acceder las personas una vez que tienen acceso a un alojamiento formal? (por ejemplo, los centros médicos y las escuelas a menudo requieren que las personas tengan una dirección para prestar sus servicios) • ¿Qué grupos de población enfrentan mayores desafíos para acceder a servicios y a asistencia social?

7. 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 público⁵⁹. Garantizar y conocer la seguridad de la tenencia es fundamental para el éxito de una programación para alquileres.

Consideraciones clave

- Considere preparar un breve documento de dos o tres páginas que resuma el modelo de tenencia en su contexto.
- Conozca las relaciones y la dinámica de poder entre los inquilinos y los propietarios y la comunidad, y quién tiene el poder de decisión e influencia sobre los sistemas y arreglos de tenencia.
- Conozca las motivaciones, intereses, funciones y responsabilidades, situación financiera, deuda y vulnerabilidades de los propietarios.
- Identifique a los “guardianes” que influyen en o que controlan el mercado de alquileres y el acceso a los servicios: agentes de bienes raíces, grupos religiosos, propietarios, instituciones gubernamentales y otros miembros de la comunidad.
- Conozca las funciones, responsabilidades, derechos y obligaciones de los inquilinos.
- Conozca los tipos de contrato, las condiciones y las funciones y responsabilidades en el sector formal (las compañías de bienes raíces podrían tener contratos típicos de arrendamiento) y en el sector informal (escrito o verbal).
- ¿Cómo se hacen cumplir los contratos tanto en el sector formal como en el informal? ¿Quién está involucrado en hacerlos cumplir y qué procesos realizan los propietarios? ¿Existe alguna diferencia entre las leyes consuetudinarias (basada en costumbres locales) y las leyes estatutarias en cuanto a cómo se perciben y se hacen cumplir?
- ¿Surgen riesgos de protección (como el riesgo de explotación o de desalojo ilegal) debido a la inseguridad de tenencia?

⁵⁹ NRC, (2016), *Securing Tenure in Shelter Operations*. (Seguridad de la tenencia en operaciones de alojamiento. Texto en inglés).

8. Evaluación de riesgos

Debe desarrollarse, y revisarse periódicamente, un plan de evaluación, análisis y mitigación de riesgos para cada contexto y cada respuesta. Durante la fase de análisis de contexto será útil identificar los riesgos de alto nivel que podrían surgir de la programación de asistencia para el alquiler. Desarrolle una matriz de evaluación inicial de riesgos de una o dos páginas, la cual evolucionará a medida se realice la planificación y la implementación. Las medidas de mitigación de riesgos deben considerarse en términos generales cuando sea posible y cuando los riesgos se consideren significativos (**consulte el Paso 2, sección 1.9**). Pueden considerarse los siguientes puntos:

Tabla 14: Ejemplo de las consideraciones para una evaluación inicial de riesgos

Externos a la SN	<ul style="list-style-type: none"> • Riesgos relativos al alojamiento relacionados con la disponibilidad limitada de alojamiento que cumpla con los estándares mínimos de idoneidad en el mercado • Riesgos específicos relativos a PTM para el programa de alquiler, incluyendo⁶⁰ <ul style="list-style-type: none"> - Riesgos de inflación si hay pocas unidades de alojamiento de alquiler adecuadas disponibles en el mercado. Esto se puede mitigar realizando una buena evaluación del mercado de viviendas de alquiler y mediante un monitoreo de los costos de alquiler - Si solo unas pocas personas o familias poseen gran parte de las propiedades de alquiler en el mercado, puede haber un mayor riesgo de fraude y de corrupción si los pagos se realizan directamente a los propietarios de los inmuebles o a los proveedores de servicios. - ¿Podrían crearse tensiones intrafamiliares cuando el PTM condicional para el pago del alquiler se transfiera al destinatario? - Dado que los montos financieros para una programación para alquiler pueden ser bastante elevados, ¿existe un mayor riesgo de corrupción? ¿Existen sistemas y procesos financieros adecuados para minimizarlos? - El acceso a servicios financieros (incluyendo la cobertura) no es adecuado para apoyar el programa (especialmente si los pagos de alquiler se efectuarán mediante una modalidad de PTM condicional entregada a las personas afectadas objetivo). Esto puede mitigarse diversificando el mecanismo de transferencia del pago del alquiler.
-------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

⁶⁰ Adaptado del Movimiento Internacional de la Cruz Roja y de la Media Luna Roja (2007) *Directrices para la Programación de Transferencia de Efectivo*

	<ul style="list-style-type: none"> Riesgos de protección: <ul style="list-style-type: none"> - Posibilidad de un aumento de las tensiones entre la comunidad de acogida y la comunidad hospedada debido a una competencia por los recursos. - Discriminación, xenofobia y prejuicios contra la población objetivo o grupos vulnerables específicos (como personas con problemas de movilidad o de orientación LGBTQI, por ejemplo) al grado que no pueden acceder a un alojamiento de alquiler - Seguridad de la tenencia - riesgos de desalojo o abusos - Riesgos de imparcialidad percibidos (discriminación) - apoyar a un grupo por encima de otro - Los servicios en los vecindarios objetivo de la asistencia para el alquiler están sobrecargados Riesgos relacionados con la estrategia de salida: ¿Qué sucede una vez que finaliza el apoyo para el alquiler? ¿Qué riesgos amenazarían una estrategia de salida?
Internos de la SN	<ul style="list-style-type: none"> Los sistemas financieros no son adecuados para apoyar un programa de alquileres No hay recursos humanos disponibles para apoyar un programa de alquileres. Riesgos de corrupción interna Los procesos internos de aprobación demasiado largos podrían retrasar los pagos a la población objetivo, creando tensiones entre la población objetivo y los propietarios de los inmuebles, por ejemplo. Esto podría suceder al usar un PTM condicional como modalidad del pago de alquiler, que podría causar demoras debido al tiempo que se requiere para verificar que se hayan cumplido las condiciones necesarias (estándares mínimos de vivienda, estándares de seguridad de la tenencia, implementación de asistencia complementaria de medios de vida, etc.). Esto podría ocurrir antes del primer pago de alquiler, o a lo largo del período de apoyo si los pagos se realizan en tramos. Considere la capacidad de los departamentos de apoyo de la SN (es decir, adquisiciones, logística, finanzas, etc.)

Paso 2 – Diseño y planificación de la respuesta

Propósito

Este paso orienta a la Sociedad Nacional y a los gerentes de programa durante dos etapas principales. En primer lugar, para diseñar el enfoque de la asistencia para el alquiler y, en segundo lugar, para planificar la implementación del programa. Este paso incluye los siguientes pasos intermedios:



Figura 11: Paso 2 del Ciclo de Programación para Alquileres

1. Diseño de una intervención de asistencia para el alquiler
 - 1.1 Definición del objetivo de un programa de alquiler
 - 1.2 Definición de la estrategia de salida
 - 1.3 Diseño de la respuesta de asistencia para el alquiler
 - 1.4 Población objetivo y criterios de selección
 - 1.5 Participación Comunitaria y Rendición de Cuentas ante la Comunidad
 - 1.6 Planificación de los pagos para brindar la asistencia de alquiler
 - 1.7 Establecimiento de los estándares mínimos de idoneidad de las viviendas de alquiler
 - 1.8 Seguridad de la tenencia
 - 1.9 Análisis de riesgos y mitigación
 - 1.10 Diplomacia humanitaria y abogacía para la programación para alquileres
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

Consideración general

Considere incluir la programación para alquileres tanto en los planes estratégicos de la organización como en el plan operativo de la respuesta.

1. Diseño de una intervención de asistencia para el alquiler

1.1 Definición del objetivo de un programa de alquileres

Uno de los objetivos principales de un programa de asistencia para el alquiler es garantizar la protección y la dignidad de las familias objetivo al tiempo que se facilita acceso a un alojamiento adecuado a las personas que lo necesitan. Sin embargo, los objetivos de las respuestas variarán dependiendo de la crisis, la situación, las necesidades y las capacidades de la población objetivo (**consulte la Parte I, sección 1.4**). Los objetivos deben basarse en las evaluaciones y en el análisis de opciones de respuesta (**consulte el Paso 1, sección 2**).

Para definir el objetivo del programa, es útil imaginar la situación futura que se desea para la población objetivo y desarrollar la respuesta trabajando hacia la materialización de esa situación futura⁶¹. Esto permitirá planificar desde el inicio la estrategia de salida, cuando la Sociedad Nacional suspenda gradualmente la asistencia para el alquiler. Las evaluaciones, los análisis y la planificación para la mitigación de riesgos deben realizarse a lo largo de toda la respuesta, comenzando en la fase de análisis del contexto (**consulte el Paso 1, sección 8**).

En todo programa se definirán diferentes niveles de objetivos, que incluirán el objetivo, los resultados y los productos. Los objetivos pueden tener indicadores asociados que pueden medirse para conocer los avances y saber si se ha logrado un programa de alquileres exitoso. Algunos objetivos estarán relacionados con el período de tiempo de la asistencia, con objetivos a corto, medio y más largo plazo a menudo vinculados a la recuperación, a la reconstrucción y a la estrategia de salida, respectivamente (**consulte el Paso 2, sección 1.3**).

Es fundamental la coordinación con instituciones gubernamentales y con otros actores humanitarios al definir los objetivos del programa, entre otras cosas porque parte del programa de asistencia para el alquiler podría ser proporcionado por otros actores, por ejemplo, en situaciones donde una agencia

61 FICR (2010) *Manual de Orientación de Planificación de Proyectos/Programas*

de la ONU está proporcionando subvenciones de TMM a gran escala, o cuando los gobiernos brindan una compensación económica a los hogares afectados después de una crisis. Esta compensación económica, o TMM, puede estar destinada a cubrir múltiples necesidades, incluyendo una parte o la totalidad de los costos de alquiler. En este caso, es posible que una Sociedad Nacional solo necesite complementar los programas del otro actor para lograr los objetivos del programa de asistencia para el alquiler, por ejemplo, proporcionando información, asesoramiento técnico y legal y un pago adicional para el alquiler en caso que esto sea necesario.

Consideraciones clave

- **Etapas de análisis:** Basándose en los hallazgos del Paso 1, analice los problemas para definir los objetivos. Use la herramienta del árbol de problemas (ver el ejemplo a continuación) para identificar los problemas clave y las soluciones relacionadas con los mismos.
- **Desarrolle y seleccione los objetivos** basándose en el árbol de problemas. Esto implica reformular las soluciones y acciones como objetivos, y luego priorizarlos. También será importante conocer la capacidad del equipo y de otros actores en la respuesta, y quiénes son los más adecuados para abordar cada objetivo.
- **Integre la estrategia de salida** durante la fase de diseño del objetivo.
- **Coordine con otros actores**, incluyendo con las autoridades gubernamentales y otras agencias humanitarias.

Ejemplo de un Árbol de Problemas y Soluciones⁶²

Usando cartulinas, haga una lluvia de ideas para plantear cuantos problemas se le ocurran e identificar sus causas que los originan, como se ilustra en la primera figura que aparece a continuación. Luego sugiera posibles soluciones o acciones para resolver estos problemas, colocando nuevas cartulinas sobre los problemas. El paso final, y el más importante, consiste en verificar la relación de causa y efecto entre cada problema y su solución. Para un programa de alquileres sencillo, este análisis puede tomar hasta una hora, y varios días para respuestas más complejas.

62 FICR (2019) *Alojamiento y Asentamientos en Emergencias, curso de desastres naturales – ejemplo de árbol de problemas*

Figura 12: Árbol de problemas

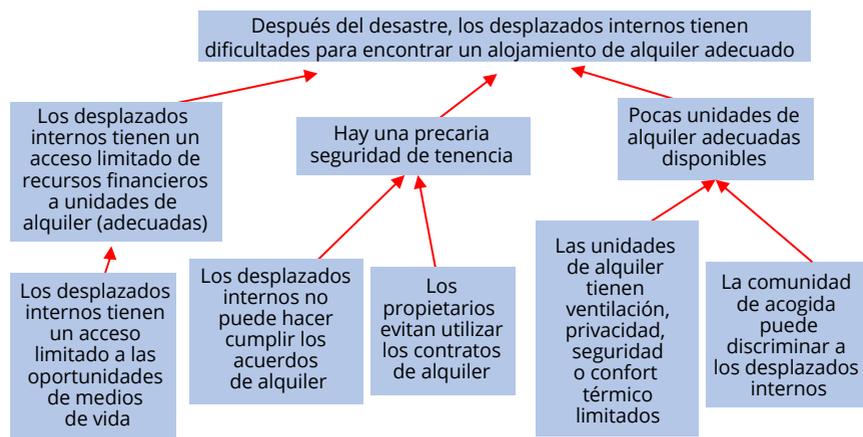
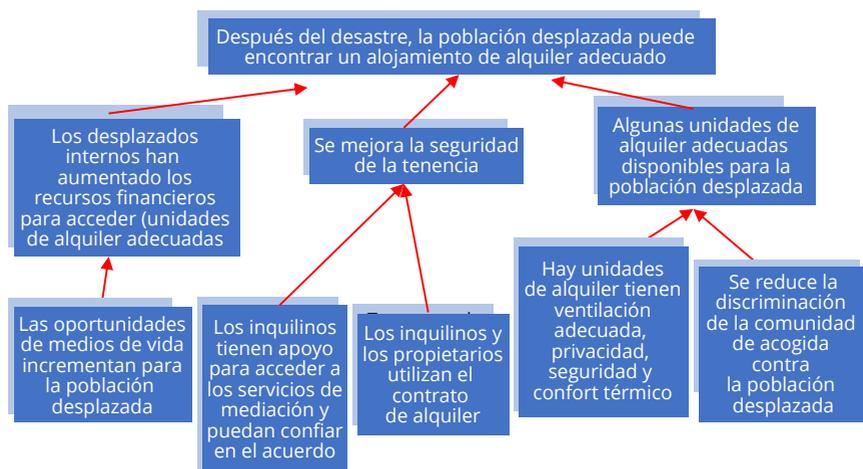


Figura 13: Árbol de problemas y soluciones



1.2 Definición de la estrategia de salida

Para garantizar una rendición de cuentas ante la población afectada y “no causar daño”, los gerentes del programa deben considerar la salida del programa desde el inicio de la fase de diseño del programa. Desde el comienzo de la respuesta, el objetivo del programa debe anticipar, definir y planificar lo 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 evolucionarán 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.

Consideraciones clave

- En la mayoría de los contextos, la SN debe buscar lograr una situación donde las personas asistidas tengan la capacidad de mantener sus condiciones de vida una vez que finalice el apoyo. Esto a menudo se hace asegurándose de que las personas tengan acceso a un ingreso estable, ya sea mediante programaciones para medios de vida o acceso a los sistemas gubernamentales de protección social. La salida es acerca de la capacidad de la SN de dejar de brindar apoyo a la población objetivo y que esta mantenga sus condiciones de vida, no que la familia salga o deje su alojamiento sin tener a donde ir.
- En situaciones donde el futuro es incierto, puede realizarse abogacía ante las instituciones gubernamentales y los actores externos para que pueda continuar la asistencia para el alquiler si fuera necesario, enfatizando el derecho de las personas a unas condiciones de vida mínimas, y para promover el acceso a medios de vida y/o a la protección social.
- En contextos donde la asistencia para el alquiler es temporal, la salida debe garantizar que las personas se encuentren en una situación de alojamiento a largo plazo donde no requiera más asistencia para alcanzar la misma. Esto sucede cuando las personas deciden quedarse en su alojamiento actual y pueden cubrir los costos de alquiler, o cuando las personas deciden regresar a su lugar de origen, a menudo después de reparadas sus viviendas.
- Todos los contextos deben garantizar que las personas tengan seguridad de la tenencia durante el programa de alquiler y que tengan la posibilidad de extender el contrato de alquiler después de que finalice el programa de alquiler en caso que decidan hacerlo.
- Debe realizarse un monitoreo de la estrategia de salida ya que muchas veces los contextos cambian, lo que significa que la estrategia de salida también deberá evolucionar.

Actividades de una estrategia de salida típica:

- Acceso a ingresos estables, mediante programas complementarios de medios de vida, para cubrir los costos de alquiler una vez finalizada la asistencia para el alquiler por parte de la Sociedad Nacional. **(Consulte el Anexo 8)**
- Acceso al sistema de protección social del gobierno, subsidios para alquiler o similares cubren los costos de alquiler.
- Regreso a la vivienda reparada o reconstruida después de vivir en un alojamiento de alquiler temporal.



Ejemplo de preguntas para ayudar a definir la estrategia de salida

- ¿Cuál es la situación futura ideal para la población objetivo? ¿Cuáles son sus intenciones? ¿Pretenderán quedarse más tiempo en un alojamiento de alquiler una vez que finalice el apoyo, o pretenderán mudarse a otro lugar o regresar a su lugar de origen?
- ¿Permitirá el programa de alquiler que las familias objetivo desarrollen su resiliencia, por ejemplo, desarrollando su capital social, ayudándoles a permanecer en un lugar y permitiéndoles integrarse a una comunidad que puede ayudarles a acceder a medios de vida (formal o informalmente)?
- ¿Generará el programa de alquiler más riesgos para la población objetivo y para la comunidad de acogida?
- ¿Brindará el gobierno asistencia que podría complementarse u ofrecer una posible estrategia de salida?
- Es importante asegurarse que la población objetivo, los proveedores de servicios y los propietarios de los inmuebles comprendan la duración del período que se prestará la asistencia para el alquiler y que los pagos de alquiler no se realizarán más allá del período de tiempo acordado. ¿Qué tan seguro puede estarse del período de tiempo? ¿Cuáles son los mejores enfoques para transmitir esta información? Será importante gestionar eficazmente las expectativas desde el principio, siendo claro con las personas incluidas en el programa sobre cuánto tiempo tienen para establecer una estrategia de supervivencia o para encontrar una solución a largo plazo antes de que finalice el apoyo.

Tabla 15: Ejemplos de consideraciones de las estrategias de salida según las intenciones de los hogares

Las tres columnas de la tabla siguiente sugieren consideraciones de salida dependiendo de si las familias tienen la intención de permanecer, de mudarse a otro lugar o de regresar a su lugar de origen después de finalizada la asistencia para el alquiler.

Permanecer	Mudarse a otro lugar	Regresar al lugar de origen
¿Querrán las familias permanecer en el alojamiento de alquiler después de que finalice la asistencia para el alquiler de la SN? ¿Estarán de acuerdo los propietarios de los inmuebles con extender el contrato de alquiler bajo los mismos términos? ¿Se proporcionarán pagos de alquiler durante suficiente tiempo como para permitir que las familias mejoren sus ingresos lo suficiente (mediante acceso a medios de vida o a protección social, por ejemplo) para pagar el alquiler una vez que finalice el apoyo?	¿Apoyará la SN a las familias cuando/ después de que se muden, y cómo? Si se retrasa la mudanza de las familias, ¿pueden extender su situación de alquiler?	¿Estará disponible la solución de alojamiento a largo plazo al que la familia planea regresar cuando finalice la asistencia para el alquiler? Si regresar no es una opción, ¿pueden los hogares extender su situación actual de alquiler?

1.3 Diseño de la respuesta de asistencia para el alquiler

El análisis del contexto y los objetivos del programa definidos permitirán a la Sociedad Nacional comenzar a diseñar la respuesta de asistencia para el alquiler. Esta fase incluirá detallar los componentes del programa tales como un presupuesto general (a nivel de resumen sin entrar en mucho detalle) y un plan de trabajo de implementación de alto nivel (solo un resumen de actividades). También será necesario que la SN haya acordado el proceso de selección de las personas que accederán a la asistencia para el alquiler, así como el de los dueños de los inmuebles **(consulte la Parte I sección 1.8 y Parte II: Paso 1, sección 4 y Paso 2, sección 1.4)**

Consideraciones clave

- Desarrolle una tabla de componentes de respuesta que luego le permita desarrollar el marco lógico del programa
- Realice un taller con el equipo del programa para desarrollar la tabla de componentes de la respuesta. Al taller deben asistir la mayor cantidad posible de las áreas involucradas, entre ellas: el gerente de operaciones, los gerentes de programa, CEA, Programas de transferencia monetaria, Alojamiento, Medios de Vida, Protección, Finanzas y Logística y el Gerente de Voluntariado (cuando se usarán voluntarios para algunas actividades).
- Desarrolle un marco lógico que establezca los indicadores para los objetivos, los resultados y los productos. Este es el primer paso del diseño de un marco de Monitoreo, Evaluación, Rendición de Cuentas y Aprendizaje (MEAL), que comienza en el Paso 2 y continúa durante los Pasos 3 y 4.
- Prepare un informe que resuma la Respuesta de la Asistencia para el Alquiler, que podría incluir los siguientes encabezados:
 - Análisis de contexto
 - + Descripción de la crisis y de la situación actual.
 - + Descripción general de la respuesta externa a la Cruz Roja, incluyendo el gobierno y otros organismos humanitarios
 - + Descripción general de las capacidades de la Cruz Roja
 - Análisis de necesidades por zona geográfica y por grupos y tipos de población.
 - Análisis de necesidades por zona geográfica y por grupos de población afectada.
 - Criterios de selección
 - Tabla de componentes de la respuesta
 - Marco lógico (incluyendo el objetivo, resultados, productos, actividades, indicadores, medios de verificación y supuestos del proyecto)
 - Estrategia de salida
 - Período de implementación de las actividades
 - Presupuesto y plan de trabajo a nivel general

Tabla 16: Ejemplo de una Tabla de Componentes de Respuesta

La tabla a continuación se basa en un contexto de respuesta ante un huracán donde las familias han sido desplazadas debido a los daños provocados por el mismo. Algunas viviendas han sufrido daños graves, pero existe disponibilidad de viviendas de alquiler no dañadas para absorber el incremento en la demanda. La situación actual de las familias vulnerables afectadas incluye dos categorías amplias:

1. Familias desplazadas que ya están alquilando alojamientos temporales, algunos en unidades de vivienda adecuadas y otros en unidades de vivienda inadecuadas. Muchos corren el riesgo de ser desalojados debido a la pérdida de ingresos y la falta de contratos de alquiler. Algunos de los propietarios afectados quieren mudarse de vuelta a las propiedades que han puesto en alquiler mientras reparan sus casas dañadas.
2. Familias desplazadas que viven en la calle, en alojamientos improvisados que no cumplen con los estándares mínimos.

La tabla a continuación sugiere una selección de componentes de respuesta para abordar las diferentes necesidades de los hogares afectados, en base a la Tabla 5 (**Consulte la Parte I sección 2.2**), e incluye una estrategia de salida integrada dentro del programa de asistencia para el alquiler. Esta tabla define las actividades del programa y los componentes de las intervenciones según la situación actual de los hogares. Podría ser necesaria la reubicación voluntaria de algunas personas que actualmente viven en alojamientos inadecuados a unidades de vivienda adecuadas. El paquete de asistencia para el alquiler incluye información, asesoramiento técnico, seguridad de la tenencia, pagos de alquileres, abogacía, así como programación complementaria como subvenciones para medios de vida, protección y apoyo de salud. La estrategia de salida también está directamente vinculada con la situación actual de las familias, con información adicional sobre el paquete de reconstrucción del gobierno, asesoramiento técnico sobre cómo reconstruir de manera más segura y la reconstrucción gestionada por el propietario, combinada con apoyo de VTP y un complemento al PTM para que las personas cuyas propiedades han sido gravemente dañadas puedan pagar por los costos adicionales de mano de obra para la reconstrucción

Situación Actual			Componentes Respuesta Asistencia Alquiler				
			Situación Transicional (medio plazo)				
vulnerabilidad, necesidad y capacidad	Condición Alojamiento Actual	Condición Alojamiento Original	Reubicación Voluntaria UV min	Información	Asesoramiento Técnico (Estándar min UV)	Tenencia Segura (min)	Pago Alquiler por meses
Familia vulnerable en alquiler	UV (standard mínimo)	Daños severos	No	Mercado y prácticas Alquiler	Mantenimiento UV	Contrato escrito y GR	9 (PTM)
		Daños menores	No		Mantenimiento UV	Contrato escrito y GR	6 (PTM)
	UV (standard inferior)	Daños severos	Si	Busqueda UV, mercado alquiler y prácticas habituales	Estándares min UV alquiler y mantenimiento	Contrato escrito y GR	9 (PTM) + PMM mudanza y depósito
		Daños menores	Si		Estándares min UV alquiler y mantenimiento	Contrato escrito y GR	6 (PTM) + PMM mudanza y depósito
Familia vulnerable alojamiento improvisado en calle	UV (standard inferior)	Daños severos	Si	Busqueda UV, mercado alquiler y prácticas habituales	Estándares min UV alquiler y mantenimiento	Contrato escrito y GR	9 (PTM) + PMM mudanza y depósito
		Daños menores	Si		Estándares min UV alquiler y mantenimiento	Contrato escrito y GR	6 (PTM) + PMM mudanza y depósito

Definición de los acrónimos:

R+S = Reconstrucción más Segura
PTM = Programa Transferencia Monetaria
TMM = Transferencia Monetaria Multipropósito

		Estrategia Salida - Recuperación (largo plazo)			
Abogacía	Programación Complementaria	Información	Asesoramiento /Apoyo Técnico	Asesoramiento Legal	Programa Transferencia Monetaria
Donantes ayuda extra para reconstruir	Medios de Vida, Protección, Salud	Paquete Reconstrucción Gobierno	R+S y acceso técnico construcción	Apoyo VTP en UV original	Extra-Mano de Obra
	Medios de Vida, Protección, Salud	Paquete Reconstrucción Gobierno	R+S y formación en RGP	Apoyo VTP en UV original	
Donantes ayuda extra para reconstruir	Medios de Vida, Protección, Salud	Paquete Reconstrucción Gobierno	R+S y acceso técnico construcción	Apoyo VTP en UV original	Extra-Mano de Obra
	Medios de Vida, Protección, Salud	Paquete Reconstrucción Gobierno	R+S y formación en RGP	Apoyo VTP en UV original	
Donantes ayuda extra para reconstruir	Medios de Vida, Protección, Salud	Paquete Reconstrucción Gobierno	R+S y acceso técnico construcción	Apoyo VTP en UV original	Extra-Mano de Obra
	Medios de Vida, Protección, Salud	Paquete Reconstrucción Gobierno	R+S y formación en RGP	Apoyo VTP en UV original	

UV = Unidad Vivienda
RGP = Reconstrucción Gestionada por el Propietario
GR = Gestión de la Relación entre Inquilinos, Propietarios y Comunidad de Acogida

Tabla 17: Ejemplo de Marco Lógico de un Programa de Asistencia para el Alquiler a Largo Plazo⁶³

Objetivos	Indicadores	Medios de verificación	Supuestos
Objetivo - O <i>Satisfacer las necesidades de alojamiento y de asentamiento a largo plazo de los hogares afectados durante e inmediatamente después del período asistido, mediante el acceso a alojamientos de alquiler seguros y adecuados.</i>	Indicadores de impacto O1 % familias objetivo que viven en alojamientos de alquiler seguros y adecuados durante el período asistido O2 % familias objetivo que continúan en los alojamientos de alquiler inmediatamente después de finalizado el período asistido o que se mudan a otros alojamientos adecuados O3 % familias objetivo que han aumentado la seguridad económica de su hogar al final del período de asistencia y pueden mantener los pagos de alquiler, según se requiera, una vez finalizado el período de asistencia de la SN.	Informe monitoreo de la ocupación alojamientos de alquiler (incluyendo monitoreo posterior a la actividad). Listas de verificación de idoneidad de alojamientos Registros de contratos de alquiler Monitoreo de la seguridad económica de las familias	Los supuestos serán muy específicos al contexto, pero deben ser condiciones que afectan el cumplimiento exitoso del objetivo. Estos deben estar fuera del control o influencia del proyecto, y no ser problemas conocidos que pueden mitigarse desde el inicio mediante el diseño del proyecto.
Resultado 1- R1 Se aumenta la seguridad de los medios de vida de las familias vulnerables desplazadas	Indicadores de Resultado 1 R1 % de inquilinos que reportan mayor seguridad de medios de vida y mejores ingresos	Encuestas de satisfacción Monitoreo subvenciones actividades generación de ingresos	

⁶³ Marco lógico simplificado para ilustrar un objetivo/meta único para un programa de asistencia para el alquiler, esta vinculado al árbol de problemas Figura 12 y 13 (Parte II, Paso 2, sección 1.1) y se ha adaptado de las Diapositivas de la Sesión de Plan de Acción 2019 T4 del curso de desastres naturales de Alojamiento y Asentamientos en Emergencias de la FICR

Resultado 2 Se mejora la seguridad de la tenencia de las familias vulnerables desplazadas	Indicadores de Resultado 2 R2a % inquilinos y propietarios que conocen sus derechos y responsabilidades R2b % inquilinos con contratos de alquiler durante el período de apoyo	Datos de monitoreo Registros de contratos de alquiler	
Resultado 3 Mejores condiciones de vida en los alojamientos de alquiler (seguros, dignos y adecuados)	Indicadores de Resultado 3 R3 % inquilinos que reportan mejores condiciones de vida en los alojamientos (seguros, dignos y adecuados)	Encuestas de satisfacción Registros de idoneidad del alojamiento	
Producto 1 Se ha brindado apoyo para reiniciar o mejorar las actividades de generación de ingresos	Indicadores de producto P1a # de familias que han recibido subvenciones para actividades de generación de ingresos	Registro de actividades de subvenciones para actividades de generación de ingresos	
Producto 2 Se ha brindado apoyo al inquilino y al propietario del inmueble para generar un contrato de alquiler	P2a # de familias objetivo donde un representante participa en una sesión de sensibilización sobre seguridad de la tenencia y conocimiento de derechos P2b # de propietarios que participaron en una sesión de sensibilización sobre seguridad de la tenencia y conocimiento de derechos P2c # de familias con contratos de alquiler establecidos	Registros de sesión de sensibilización Registros de contratos de alquiler	
Producto 3 Hay alojamientos de alquiler que cumplen con los estándares mínimos de idoneidad disponibles para la población objetivo.	P3a # de unidades de alojamiento disponibles evaluadas como seguras y adecuadas que han sido identificadas por la población objetivo	Listas de verificación de idoneidad del alojamiento Lista de unidades de alquiler disponibles.	

1.4 Población objetivo y criterios de selección

Como para toda programación de respuesta, la Sociedad Nacional deberá trabajar con las personas afectadas para definir los criterios y los procesos para seleccionar a la población objetivo, pero también a los propietarios de inmuebles y a los proveedores de servicios. En la mayoría de las situaciones, la SN brindará asistencia directamente a las personas identificadas como población objetivo, pero en algunos casos, parte de la asistencia para el alquiler, a menudo el pago del alquiler puede proporcionarse directamente a los propietarios de los inmuebles o a los proveedores de servicios. Este paso intermedio presenta el proceso de identificación y selección de los siguientes grupos:

- **Personas afectadas que necesitan asistencia para el alquiler** dispuestas a convertirse en inquilinos. Tenga en cuenta que, en la mayoría de los contextos, los hogares o las personas serán seleccionadas activamente por la SN, pero por lo general serán ellos mismos los responsables de encontrar un alojamiento adecuado y un propietario o un proveedor de servicios dispuesto a alquilar, con el apoyo y la guía de la SN.
- **Propietarios de inmuebles** - En unos pocos casos, los propietarios también podrían ser seleccionados de manera directa para participar en el programa de alquiler. Esto puede ocurrir cuando el programa es a corto plazo, los afectados no se quedarán mucho tiempo en el alojamiento de alquiler, y no es crucial desarrollar relaciones a más largo plazo con los propietarios y con la comunidad de acogida en general. También puede ocurrir cuando los propietarios también son vulnerables y el programa puede maximizar sus beneficios seleccionando propietarios vulnerables que normalmente no se beneficiarían de pagos regulares de alquiler. También podría suceder cuando el pago del alquiler no puede proporcionarse directamente a la población objetivo por posibles limitaciones impuestas por las autoridades en cuanto al valor de la PTM para la población objetivo, así que el programa de alquiler puede identificar directamente a los propietarios de inmuebles para que estos les proporcionen alojamiento a la población objetivo. En este caso, ambos se convierten en grupos objetivo.
- **Proveedores de servicios** (hoteles y hostales). Esto generalmente se realiza mediante un proceso normal de adquisición como un contrato de servicios. Es probable que los proveedores de servicios pequeños, como los hostales y hoteles locales, sean seleccionados directamente por la SN y se usen más que todo para estadias a corto plazo, ya que el costo de alquilar una habitación de hotel/hostal es mayor que el costo de alquilar un apartamento o casa.

1.4.1 Selección de las personas en necesidad de asistencia para el alquiler

La población objetivo deberá definirse y seleccionarse en base a una serie de criterios acordados, normalmente basados en vulnerabilidades socioeconómicas y relativas a alojamiento⁶⁴. Las comunidades afectadas deben ser incluidas en este proceso, consultadas y escuchadas con atención para saber cómo ellas priorizarían a los más vulnerables. Si bien se sabe que la Sociedad Nacional tendrá conocimientos sólidos sobre cómo realizar una priorización gracias a respuestas anteriores, siempre se debe consultar a la comunidad afectada durante la fase de planificación para promover la aceptación y minimizar los problemas durante y después de la implementación del programa. La práctica más común para identificar a las familias a priorizar es usar un sistema de puntuación, y hay muchos ejemplos de respuestas pasadas⁶⁵.

La coordinación con otros actores humanitarios e instituciones gubernamentales es esencial para garantizar un enfoque común y al tiempo garantizar que las personas más vulnerables reciban la asistencia que necesitan. La Sociedad Nacional también establecerá una cantidad meta en base a los presupuestos y a la capacidad de respuesta que tenga. En algunos contextos, la priorización se ha basado en remisiones de parte de los servicios sociales u otros organismos gubernamentales, prescindiendo del proceso habitual de criterios de puntuación. En estos casos, la verificación y la consulta con las comunidades es fundamental para garantizar que no se queden fuera a los más vulnerables.

La Participación Comunitaria y Rendición de Cuentas ante la Comunidad (CEA) será fundamental para el establecimiento de los criterios de selección, y también apoyará el establecimiento de mecanismos de rendición de cuentas y de retroalimentación, de gestión de casos y de vías de remisión.

1.4.2 Selección de los propietarios de inmuebles y de los proveedores de servicios

En una programación de asistencia para el alquiler, posiblemente la SN también En una programación de asistencia para el alquiler, posiblemente la Sociedad Nacional también necesite desarrollar criterios para la selección de los propietarios de inmuebles y de los proveedores de servicios. Estos criterios deben garantizar la disposición de los propietarios y de los proveedores de

⁶⁴ Los criterios serán específicos al contexto, y podrían incluir: nivel de impacto del desastre (pérdida de activos), situación de desplazamiento, estatus reconocido (migrante, refugiado), etc.

⁶⁵ Consulte el Anexo 5 – Ejemplo de ficha de puntuación

servicios a alquilar a las familias vulnerables y a respetar el enfoque de no causar daño y la debida diligencia en cuanto a los principios de protección, género e inclusión.

Para maximizar los beneficios secundarios del programa de asistencia para el alquiler, se recomienda, siempre que sea posible, priorizar la selección de pequeños propietarios en lugar de grandes compañías de bienes raíces que podrían poseer una gran cantidad de propiedades de alquiler y tener un poder significativo en el mercado de alquileres. Esto podría ser un desafío durante el proceso de selección y de adquisición, pero llevará a un programa que tenga un impacto positivo más amplio en la comunidad de acogida y en la economía: trabajar con varios propietarios pequeños pondrá dinero en efectivo en manos de más personas, y en personas que además es más probable que gasten sus ingresos a nivel local.

El proceso de seleccionar a los propietarios de inmuebles y a los proveedores de servicios podría pasar por el sistema de adquisiciones de la Sociedad Nacional, y será necesario coordinar con Logística y con Finanzas. Cuando el grupo objetivo son los propietarios a pequeña escala, es posible que estos no estén registrados como empresa, lo que puede generar algunas dificultades en los procesos de adquisición de la SN. Para prestar dicha asistencia, posiblemente sea necesario reconsiderar los Procedimientos Operativos Estándar POE de adquisiciones y de finanzas. En algunos casos, modificar los requisitos de los POE de adquisiciones puede tomar varios meses.

1.5 Participación Comunitaria y Rendición de Cuentas ante la Comunidad

Durante todo el programa, es esencial la participación significativa de las personas afectadas, incluyendo las que buscan alojamiento, de los miembros de la comunidad de acogida y de los propietarios de inmuebles y de los proveedores de servicios. Esto implica una relación directa con las personas y las comunidades para establecer los enfoques más apropiados y preferidos para abordar las necesidades de alojamiento, para implementar y adaptar el programa y para monitorear y evaluar el impacto del mismo a lo largo del tiempo.

Las consultas directas y las reuniones comunitarias para discutir y establecer los criterios prioritarios de selección deberán ir acompañadas de actividades de comunicación. Esto ayudará a garantizar que los criterios, el razonamiento detrás de ellos, así como el papel de la comunidad en establecerlos, sean bien entendidos por las personas que califican para recibir apoyo, y, más importante aún, por aquellas que no califican.

Será necesario establecer canales de información y de consulta accesibles para que las personas puedan hacer preguntas, buscar aclaraciones, apelar por su inclusión en el programa y también registrar quejas. Deben establecerse procesos transparentes, consistentes y sólidos para resolver apelaciones y manejar quejas. El objetivo del programa, los criterios de elegibilidad y el proceso de prestación de apoyo deben ser claramente entendidos tanto por las personas afectadas como por los miembros de las comunidades de acogida, y también por las personas que cumplen con los criterios para acceder al apoyo y las que no los cumplen.

Los mecanismos de retroalimentación deben desarrollarse en la etapa de planificación e integrarse en la gestión del programa y en la toma de decisiones. Esto garantiza que exista un circuito eficaz de retroalimentación para escuchar a las comunidades, para responder a lo que expresan y para guiar la adaptación del programa.

La página web de CEA de la FICR proporciona las acciones mínimas de CEA⁶⁶, con acceso a la Guía CEA y al Kit de Herramientas de la FICR, incluyendo el "Kit de Inicio" y otras herramientas para el establecimiento de mecanismos de retroalimentación⁶⁷. Los materiales disponibles brindan una orientación detallada para todo, desde la evaluación de los canales de comunicación preferidos hasta la identificación de las brechas de información y el establecimiento de los sistemas de retroalimentación. Muchas Sociedades Nacionales ahora tienen puntos focales de CEA formales. La FICR ya de manera rutinaria despliega delegados de CEA para brindar asistencia y asesoramiento técnico durante situaciones de emergencia. Para un programa de alquileres, es esencial utilizar estos recursos y contar con la participación de los colegas de CEA al realizar las siguientes actividades:

- Evaluaciones
- Planificaciones participativas
- Consultas con las comunidades y obtención de retroalimentación sobre las actividades propuestas.
- Establecimiento de criterios de elegibilidad
- Comunicación del diseño del programa, de los criterios de elegibilidad y de los procesos de solicitud.

⁶⁶ La FICR tiene orientación específica de CEA, a la que se puede acceder en: <https://www.dropbox.com/s/zhdns8v3dssfs0/IFRC%20CEA%20GUIA%20espa%20031017-FINAL.pdf?dl=0>

⁶⁷ FICR (2018) [Kit de Iniciación para la Retroalimentación](#) y (2018) [Establecimiento y Gestión de Mecanismos Sistemáticos de Retroalimentación Comunitaria](#)

- Comunicación relacionada con información y asistencia técnica. El kit de herramientas incluye específicamente orientación sobre la elaboración de mensajes.
- Establecimiento y promoción de un sistema de retroalimentación
- Involucramiento de los miembros de la comunidad en el establecimiento de una estrategia de salida y comunicar esa estrategia de salida de manera más amplia

Asegurar la dotación de recursos para CEA (personal, costos vinculados a los medios de comunicación, sistemas de retroalimentación, reuniones de consulta, etc.) para apoyar estas actividades.

1.6 Planificación de los pagos para brindar la asistencia de alquiler

Los pagos de alquiler⁶⁸ 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. La determinación del valor del pago del alquiler, de la duración de la asistencia, del enfoque de distribución y del mecanismo de transferencia es una parte fundamental de la fase de planificación, que se describe en este paso intermedio.

Valor del pago del alquiler

El valor del pago del alquiler debe basarse en el costo promedio 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. El monto puede proporcionarse como una transferencia única, o puede distribuirse en varios meses y estar sujeto a visitas o llamadas telefónicas de monitoreo, por ejemplo (**consulte el Paso 1, sección 6.6**).

Ciertos hogares muy vulnerables, las familias numerosas o familias con personas con discapacidad o enfermedades crónicas podrían necesitar pagos de apoyo para el alquiler más grandes o adicionales para poder acceder a un alojamiento adecuado, por ejemplo, con habitaciones adicionales o alojamientos accesibles, lo que a menudo tiene un costo adicional. El valor del pago del alquiler debe ser flexible para poder ajustarlo a hogares con necesidades específicas.

⁶⁸ Consulte el Glosario

También deben considerarse otros costos de vivienda asociados con los pagos de alquiler. Esto puede incluir impuestos locales, agua, gas, electricidad, recolección de basura y calefacción, entre otros cargos. Normalmente, al menos algunos de estos irán incluidos en el pago del alquiler, pero esto dependerá del contexto y de las prácticas locales de alquiler.

Duración de la asistencia

La duración de la asistencia debe determinarse en función del objetivo previsto y teniendo en cuenta la estrategia de salida. Por ejemplo, en un contexto posterior a un desastre, podríamos brindar seis meses de asistencia para el pago de alquiler porque este es un período de tiempo razonable para que un hogar vulnerable reciba apoyo para reconstruir su hogar, y el apoyo para la reconstrucción es parte de la estrategia de salida. Sin embargo, también se tendrá en cuenta los fondos disponibles, las necesidades y la cantidad meta de hogares que pueden asistirse. Tenga en cuenta que podría ser necesario asignar un PTM adicional a los hogares vulnerables que requieren efectivo adicional para pagar el depósito por el alojamiento de alquiler, o para cubrir el costo de la mudanza y de amueblar el alojamiento de alquiler. También pueden proporcionarse subvenciones adicionales de PTM específicas y condicionales a los hogares cuyas propiedades han sufrido daños graves para que puedan contratar mano de obra especializada durante la fase de reconstrucción y así ayudar con la estrategia de salida. En los casos donde la sostenibilidad de la estrategia de salida es limitada, como, por ejemplo, en Líbano o Jordania donde las familias no tienen acceso a medios de vida e ingresos estables y el retorno seguro no es una opción⁶⁹, 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.

Modalidad de entrega y el beneficiario del pago del alquiler

La decisión de si 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 pros y sus contras. Los enfoques incluyen:

⁶⁹ Este es el caso de los refugiados en el Líbano y Jordania, donde los que reciben asistencia para el alquiler seguían dependiendo del apoyo, ya que las familias no podían regresar de manera segura a acceder a medios de vida para eventualmente poder pagar el alquiler ellos mismos.

- La SN puede proporcionar los pagos de alquiler a las familias objetivo mediante un PTM condicional. Las familias entonces serán responsables de encontrar ellos mismos un alojamiento adecuado con un propietario o un proveedor de servicios dispuesto a alquilar, con la ayuda y la orientación de la SN. Luego, la SN verificaría la idoneidad y el acuerdo de alquiler (escrito o verbal) antes de realizar la transferencia.
- La SN puede encontrar, seleccionar y pagar a los propietarios de inmuebles o proveedores de servicios directamente, y apoyar la reubicación voluntaria de las familias objetivo a los nuevos alojamientos alquilados. Esta opción se usa muchas veces cuando la población objetivo está en tránsito.
- La SN puede encontrar y preseleccionar una cierta cantidad de proveedores de servicios y proporcionar un cupón a las familias objetivo para que puedan elegir al proveedor de servicios que prefieran. A las familias se les tendría que brindar información sobre dónde y cómo pueden canjear el cupón, qué pueden esperar con el cupón y cómo reportar problemas u obtener ayuda con el proceso. Montar un programa de cupones puede requerir infraestructura y capacitación (por ejemplo, un sistema Red Rose), además de contratos con proveedores de servicios.

La tabla a continuación sugiere ventajas y desventajas de proporcionar pagos de alquiler a la población objetivo versus a los propietarios de inmuebles o a los proveedores de servicios. Estas también dependerán del contexto, y algunas de las desventajas pueden mitigarse mediante un buen diseño del programa. Las mitigaciones podrían relacionarse, por ejemplo, con el uso de PTM condicional, con una orientación técnica más sólida, con monitoreo o con abogacía ante el gobierno.

Tabla 18: Ventajas y riesgos de transferir los pagos de alquiler directamente a las familias versus pagar a los proveedores de servicios/ dueños de los inmuebles

Ventajas	Riesgos
La población objetivo recibe el pago del alquiler	
<ul style="list-style-type: none"> • Promueve dignidad y facultad de elección • Los inquilinos asumen la responsabilidad del uso y del mantenimiento de la propiedad. • Los inquilinos podrían negociar mejores precios de alquiler que la SN⁷⁰ y usar el monto ahorrado para servicios públicos u otras prioridades • Desarrolla resiliencia y autosuficiencia 	<ul style="list-style-type: none"> • A pesar de las condicionalidades, el efectivo igual podría usarse para fines distintos a los previstos, lo que podría poner a las familias en mayor riesgo (por ejemplo, las familias podrían gastar el efectivo destinado para pagar el alquiler en matrículas escolares y, como resultado, se verían obligados a encontrar un lugar más barato para alquilar que no cumple con los estándares de idoneidad) • Al usar cupones, es posible que el destinatario no comprenda cómo utilizarlos o cómo recibir el beneficio completo.
Los dueños de las propiedades / proveedores de servicios reciben el pago de la renta	
<ul style="list-style-type: none"> • Puede aumentar la disposición del propietario/proveedor de servicios a participar en el programa • Puede aumentar la confianza en que se realizará el pago del alquiler, y que se asumirá responsabilidad/reembolsará por posibles daños. • Mayor seguridad de la tenencia para los hogares objetivo si la SN es la parte contratante y mantiene un monitoreo adecuado • Útil cuando se realiza la gestión de casos • Puede ser la única opción en algunos contextos, donde hay restricciones sobre quién puede recibir el PTM o cuando hay restricciones sobre la cantidad de efectivo que se puede transferir. 	<ul style="list-style-type: none"> • Puede conducir a una inflación de los costos de alquiler si la SN no puede negociar tan bien como las familias objetivo, o cuando no se conocen bien los costos del mercado. Esto podría afectar negativamente a las comunidades de acogida y a otras personas afectadas. • Puede aumentar las oportunidades de corrupción. • Podría solicitarse pagos en efectivo adicionales después de la salida (puede mitigarse parcialmente mediante un buen diseño del programa) • Podría tener que pagarse depósitos que no podrán recuperarse

⁷⁰ Si las familias objetivo logran negociar un precio más bajo, es esencial que puedan quedarse con el monto ahorrado. Esto ha sido posible en varios programas, incluyendo el de las Bahamas en 2019 o Haití en 2010. Sin embargo, es esencial que el alojamiento alquilado cumpla con los estándares mínimos de idoneidad (idoneidad en términos tanto de alojamiento como de seguridad de la tenencia).

Condicionabilidad y Restricciones del PTM

La condicionabilidad y las restricciones del PTM a veces se utilizan para ayudar a garantizar que se cumplan los objetivos de la programación de asistencia para el alquiler⁷¹.

- La condicionabilidad se refiere a las actividades o a las obligaciones de requisitos previos que un beneficiario debe cumplir para recibir asistencia. En teoría, las condiciones se pueden utilizar con cualquier tipo de transferencia (efectivo, cupones, ayuda en especie, servicios) según el diseño y los objetivos de la intervención. Algunas intervenciones pueden requerir que los beneficiarios logren los requisitos acordados como condición para recibir los montos posteriores. La condicionabilidad es distinta a la restricción (como se usa la asistencia) y la focalización (criterios para seleccionar los beneficiarios). Las diferentes clases de condiciones pueden desempeñar un trabajo, capacitación, etc. Las formas de transferencia condicional incluyen el dinero por trabajo, activos, y capacitación
- Se refiere a los límites aplicados al uso de la transferencia después que haya sido recibida por el beneficiario. Las restricciones aplican a los productos y servicios a los que la transferencia da acceso y a los lugares donde es permitido usarla. El grado de restricción puede variar, desde el requisito de comprar artículos específicos hasta solo poder comprar de una categoría determinada de productos y servicios. Los cupones y la ayuda en especie son inherentemente restringidos debido a que limitan lo que el beneficiario puede comprar y en qué lugar. Las transferencias en efectivo no son restrictivas en términos de uso por parte de los beneficiarios. Las restricciones se aplican al uso de una transferencia y son diferentes a las condiciones que son las actividades que debe cumplir el beneficiario para recibir asistencia.

Un buen diseño de programación, particularmente para mitigar los riesgos relacionados con el logro de los objetivos del programa de alquileres, podría involucrar condicionabilidad y restricción del PTM.

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

- **Estándares mínimos de idoneidad de vivienda** - condición que exige que el alojamiento cumple con los estándares mínimos de idoneidad, lo cual será verificado por el personal o los voluntarios de la SN antes de la transferencia del PTM

⁷¹ CaLP, (2018) Glosario de Terminología para los programas de transferencias monetarias.

- **Seguridad de la tenencia** - condición que exige que la población afectada debe encontrar un propietario que esté dispuesto a aceptar un contrato de alquiler (adecuado a la tradición local), e incluye la asistencia obligatoria de todas las partes (el propietario del inmueble y el hogar que está siendo apoyado) a una orientación sobre el acuerdo que aborda la seguridad de la tenencia, las funciones y las responsabilidades y los derechos y las obligaciones.
- **Ocupación** - los tramos posteriores del PTM estarán condicionados a que se ocupe el alojamiento, haga buen uso de este y le dé mantenimiento.

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. Al usar un cupón, la SN puede garantizar que se utilicen los proveedores de servicios adecuados seleccionados para albergar a la población objetivo. Se firmaría un acuerdo (y se realizarían visitas de monitoreo) con los hoteles u hostales seleccionados en el que se especifique qué se proporcionará cuando las familias utilicen el cupón.

Transferencia en tramos y momento en que se efectuarán

El momento en que se efectúen los desembolsos del pago del alquiler mediante tramos dependerá de las necesidades y de las capacidades de la población objetivo, y de cualquier condicionabilidad establecida que ayude a garantizar que se están cumpliendo los objetivos del programa (por ejemplo, la ocupación del alojamiento acordado). En un PTM donde la familia objetivo es el responsable de realizar el pago, el momento en que se realizará el primer pago dependerá de la capacidad de la misma de pagar los costos iniciales y de afrontar los riesgos asociados con esto. A veces, la transferencia del PTM se podría realizar:

- por adelantado, para evitar que las familias tengan que hacer el primer pago
- después de la primera actividad, exigiéndole a las familias que proporcionen ellos ese primer pago inicial como incentivo para lograr los resultados 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. Sin embargo, si se va a realizar más de un tramo de pago, entonces se debe monitorear y verificar que el alojamiento aún está siendo ocupado en condiciones de idoneidad (**consulte el Paso 3, sección 2**).

Selección del mecanismo de entrega de la Transferencia Monetaria

El Kit de Herramientas de Efectivo en Emergencias del Movimiento⁷² 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 herramientas⁷³. Además, debe realizarse una evaluación para comparar las distintas opciones de mecanismos de entrega de PTM, que pueden incluir:

- Bancos, compañías de remesas, oficinas de correo
- Teléfonos móviles o proveedores de billeteras electrónicas (dinero móvil)
- Distribución directa del efectivo por la Sociedad Nacional o un tercero, a veces denominada “efectivo en sobres”
- Cupones (electrónicos o en papel), que podrían utilizarse, por ejemplo, en hostales u hoteles. Cabe señalar que, en algunos mercados, las cadenas hoteleras grandes podrían tener tarjetas de regalo (es decir, vales) que la Sociedad Nacional puede comprar y utilizar en lugar de desarrollar un sistema nuevo.

Si fuera necesario un acuerdo con un proveedor de servicios financieros, el hecho de que el proceso de adquisición para esto podría tomar bastante tiempo (de uno a cuatro meses) debe tomarse en cuenta en la planificación y en la toma de decisiones.

Tabla 19: Ejemplo de tabla resumen de diseño de PTM

La siguiente tabla brinda un ejemplo de detalles en el diseño del componente PTM. Esto es para ayudar a las partes interesadas de la SN (colegas de Finanzas, Logística, CEA y PTM) a conocer mejor el componente de la asistencia relacionado con el pago del alquiler, ya que podrían estar involucrados en la adquisición de un proveedor de servicios financieros (PSF), en la selección de los mecanismos de entrega y en la mitigación de riesgos. Esto también ayudará a los colegas de Finanzas a considerar el flujo de efectivo.

Elemento	Valor y Unidad	Notas
Cantidad de hogares beneficiados con la asistencia para el alquiler	500 hogares	Habrà sido determinada en base a la evaluación de necesidades, el financiamiento y el diseño estratégico del programa

⁷² Disponible en www.rcmcash.org

⁷³ En el kit de herramientas también pueden encontrarse las ventajas y desventajas de las diferentes PTM (CVA en sus siglas en inglés): M3_1_3_3_Ventajas y desventajas mecanismos PTM y M3_1_3_2_Ventajas y desventajas de diferentes modalidades de respuesta

Valor global de la subvención de PTM	2,000 USD	Determinado en base a la evaluación del mercado de viviendas de alquiler
Duración de la asistencia para el alquiler	6 meses	Vinculado con el objetivo establecido para la intervención
Modalidad	Efectivo, con pago al hogar vulnerable objetivo (es decir, la posible familia inquilina)	Condicionado por los estándares mínimos de idoneidad (ver lista de verificación) y estándares mínimos de seguridad de la tenencia (modelo de contrato de alquiler utilizado y copia tomada)
Mecanismo	Transferencia bancaria	Se ha determinado que todos los hogares vulnerables objetivo tienen cuentas bancarias (p.ej. las Bahamas)
Tramos	2 tramos de 1000 USD, pagados al inicio del alquiler de la vivienda y al final del mes 2.	Se requiere visita de monitoreo al final del mes 2 para liberar el segundo tramo

Trabajando con subvenciones para Transferencias Monetarias Multipropósito (TMM)

En muchas situaciones, como inmediatamente después de una crisis, puede brindarse TMM⁷⁴ por un período corto de tiempo. La Canasta Básica⁷⁵ que se utiliza para definir el valor de la transferencia de TMM puede incluir un componente para alquileres, basado en el monto promedio necesario para pagar un alojamiento básico de alquiler o una parte de este. 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 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, es poco probable que el TMM permitirá que se cumplan plenamente los objetivos de un programa de asistencia para el alquiler.

Es aceptable que la TMM a corto plazo incluya un componente de alquiler, especialmente durante las etapas tempranas de una respuesta cuando todavía se está diseñando un programa de asistencia para el alquiler. Por lo general, no es conveniente incluir un componente de pago de alquiler en la canasta

⁷⁴ Consulte el Glosario

⁷⁵ Consulte el Glosario

básica de una TMM más allá de la situación temporal, la fase de emergencia, o por más de tres meses. El riesgo de causar daño aumenta entre más tiempo permanecen las personas en alojamientos potencialmente inadecuados sin seguridad de la tenencia. Las buenas prácticas han demostrado que después de la respuesta inicial de emergencia, un programa de alquiler adaptado que considera la idoneidad del alojamiento y la seguridad de la tenencia a menudo requerirá condicionalidades o restricciones para los pagos de alquiler.

Si hay otro actor, como el gobierno u otro actor humanitario, que está proporcionando TMM que incluye una parte para el alquiler, y está etiquetado⁷⁶ como tal dentro de la canasta básica, entonces podría ser conveniente llevar a cabo una programación complementaria. La programación complementaria para asistencia para el alquiler se describe en la Tabla 5 (**consulte la Parte 1, sección 2.2**). Esta puede incluir, por ejemplo, ayuda para encontrar el alojamiento adecuado (ubicación y estándares de idoneidad), asegurándose de tener un conocimiento mínimo del mercado de la vivienda (prácticas de alquiler, costos, servicios públicos, funciones y responsabilidades, derechos y obligaciones y acuerdos contractuales de alquiler típicos). La estrategia de salida debe permitir a los hogares desarrollar autosuficiencia o mudarse a otra solución adecuada de alojamiento una vez finalizada la asistencia para el alquiler. La programación complementaria requiere un alto nivel de coordinación.

1.7 Establecimiento de los estándares mínimos de idoneidad de las viviendas de alquiler

Para establecer un programa de alquileres exitoso, digno y seguro, es fundamental contar con estándares mínimos para el alojamiento de alquiler. Los estándares mínimos de idoneidad se basan en:

- Las normas de Esfera
- Estándares mínimos específicos al contexto (estándares del gobierno y/o del clúster de alojamiento)

Si no existen estándares, estos deben desarrollarse con el apoyo de un profesional en materia de alojamiento, e incluir una serie de criterios que incluyan indicadores medibles (por ejemplo, m² de espacio cubierto) como medio de verificación. En situaciones donde las familias objetivo ya están viviendo en alojamientos de alquiler que no cumplen con los estándares mínimos acordados, la Sociedad Nacional debe considerar un enfoque de no hacer daño e identificar diferentes opciones. Se podría sugerir una reubicación voluntaria a una solución

⁷⁶ CaLP, (2018) *Glosario de Terminología para los Programas de Transferencias Monetarias y Complemento de Alojamiento al Glosario de CaLP del Clúster Global de Alojamiento* (2019).

de alojamiento más segura y adecuada, aunque una rehabilitación o mejoras a sus alojamientos actuales podría ser otra opción. Se recomendaría consultar con un Asesor de Alojamiento.

Consideraciones para estándares mínimos para vivienda⁷⁷

- Área mínima de superficie para tamaño estándar de familia
- Distribución (separación entre áreas para dormir, cocinar y baños)
- Ventilación e iluminación de los espacios (sala y dormitorios).
- Acceso a servicios e instalaciones (agua, electricidad, baños, salud e instalaciones sociales)
- Gestión de residuos
- Acceso y accesibilidad (acceso a alojamientos mediante calles y caminos, accesibilidad para personas con problemas de movilidad.
- Riesgos relacionados con vectores: mosquitos, pulgas, garrapatas, murciélagos, ratas, etc.
- Contexto climático
- Vida útil/solidez del alojamiento
- Seguridad estructural
- Cubiertas de techo
- Prácticas culturales
- Seguridad y privacidad
- Actividades del hogar
- Diseño y provisión de espacio
- Otras funciones del alojamiento (p.ej. medios de vida, cuidado de niños, etc.)
- Seguridad de la tenencia

Consideraciones clave

- **No hacer daño y estándares mínimos de habitabilidad de la vivienda**
Puede resultar difícil proporcionar un apoyo adecuado cuando las familias ya están viviendo en alojamientos que no cumplen con los estándares. Las familias se encuentran en riesgo cuando viven en alojamientos deficientes, y la Sociedad Nacional debe abordar esto tratando de proporcionar alojamientos alternativos o remitiendo a las familias a otros actores. Antes que nada, la SN debe establecer cuáles son los estándares mínimos de vivienda aceptables. Si la Sociedad Nacional identifica a alguna familia en un alojamiento deficiente, esta puede proporcionar apoyo temporal para el alquiler mientras identifica soluciones alternativas. Es apropiado apoyar a los hogares vulnerables que viven en alojamientos que no cumplen con los estándares si esta es la única solución de emergencia y solo si es temporal. La ambición debería ser eventualmente encontrar una solución de vivienda adecuada a más largo plazo.

⁷⁷ Lista extraída del *Manual Esfera*, 2018.



Ejemplo de estándares mínimos para vivienda de alquiler en Haití⁷⁸

Los hogares eran elegibles para el programa de alquileres mediante un PTM condicional si lograban identificar un alojamiento de alquiler que contara con los siguientes tres componentes de estándares mínimos para vivienda. Estos luego eran verificados por un voluntario de la SN.

- Seguridad estructural (edificio 'verde')
- Acceso a baños (podían ser instalaciones compartidas)
- Contrato de arrendamiento con el propietario del inmueble

1.8 Seguridad de la tenencia

Durante el Paso 1 se realizó un mapeo de seguridad de la tenencia que proporciona una visión general de los diferentes modelos locales de tenencia. Durante el Paso 2: Planificación de la respuesta, la SN seleccionará los acuerdos de tenencia más adecuados para el contexto y para la población afectada.

Consideraciones clave

- Con el apoyo de expertos legales, diseñe el mejor contrato de alquiler para el programa y el contexto. Asegúrese de que la documentación esté debidamente preparada y refleje los derechos de todas las partes. Dependiendo del contexto y de lo que más conviene, este acuerdo podría tomar la forma de:
 - una lista verbal⁷⁹ de los elementos que necesitan acordarse entre los inquilinos y los propietarios. Sería muy conveniente tener como testigo de esto a un miembro respetado de la comunidad, por ejemplo.
 - una plantilla escrita proporcionada tanto a la familia objetivo como a los propietarios, junto con una orientación por parte de personal/voluntarios de la Sociedad Nacional según corresponda. Siempre que sea posible, asegúrese de que el documento esté escrito de la manera más clara y comprensible posible y usando un lenguaje sencillo.

⁷⁸ Consulte el Anexo 7 – Ejemplo de Estándar Mínimo de Vivienda

⁷⁹ En algunos contextos no serán apropiados los acuerdos escritos, solo lo serán los acuerdos verbales. Una respuesta adecuada es cuando tanto el inquilino como el propietario del inmueble/los proveedores de servicios conocen plenamente sus derechos y obligaciones e incluyen la resolución de disputas. Es posible que aun así la SN requiera algo escrito para su propio personal, que podrían registrar solo la fecha, la hora y las personas involucradas en el acuerdo verbal, para sus registros internos.

- Una plantilla de acuerdo tripartito por escrito, donde la familia objetivo, el dueño del inmueble y un tercero apropiado (líder religioso, autoridad local, Sociedad Nacional) todos firman el acuerdo, ayudando a dar mayor peso al documento y reforzando mutuamente las responsabilidades de las partes de garantizar la buena ejecución del contrato.
 - Coordinar con otros actores, instituciones gubernamentales y otras agencias para desarrollar un enfoque común.
 - Mediante entrevistas a informantes clave, identifique las funciones, responsabilidades, derechos y obligaciones culturales contextuales de ambas partes. Estos podrían detallarse explícitamente en el acuerdo, o alternativamente discutirse y acordarse en una reunión conjunta durante la implementación. Esto incluirá:
 - Pago del alquiler (momento, método, recordatorio, cláusulas de retraso, etc.)
 - Responsabilidades de mantenimiento (propietario e inquilino)
 - Reparación en caso de daños o desgaste
 - Pago de servicios públicos e impuestos locales, regionales y nacionales (momento y costo promedio, y cómo se dividirá en caso de una ocupación conjunta). A menos que sean abusivas, siga generalmente las costumbres locales sobre quién normalmente paga cuáles impuestos y servicios públicos en las prácticas usuales de alquiler.
 - Pago de cualquier cargo por servicios relacionado con la limpieza de áreas comunes, eliminación de basura, mantenimiento de ascensores, etc.
 - Pago de depósito/garantías
 - Uso de la propiedad (cantidad de personas que viven en la propiedad, invitados, secado de ropa, uso de espacios externos/compartidos)
 - Proceso a seguir en caso de incumplimiento o impugnación del contrato (desalojo, abuso, falta de pago del alquiler, resolución colaborativa de disputas)
 - Cláusulas de rescisión
 - Cláusulas de extensión
- (Consulte el Anexo 6)**

1.9 Análisis y mitigación de riesgos

Se desarrollará una matriz de análisis y mitigación de riesgos durante la fase de planificación, y se revisará a lo largo de la fase de implementación y de monitoreo a medida que el programa se vaya adaptando al contexto y a las necesidades cambiantes. El análisis de riesgos se integrará en el marco lógico como supuestos con las medidas de mitigación relacionadas.

Consideraciones clave

- Identifique los factores y riesgos externos cruciales⁸⁰. El análisis FODA⁸¹ es una herramienta útil, pero esto también puede hacerse mirando cada objetivo en el marco lógico e identificando lo que podría obstaculizar su consecución. Clasifique los riesgos según su probabilidad de ocurrencia, su impacto en el programa y los resultados que están siendo logrados, para ayudar a enfocar las estrategias de mitigación.
- Reformule los riesgos como supuestos en el marco lógico, y debe alinear los supuestos con objetivos específicos verificando que los supuestos sean en realidad importantes.
- Cuando sea posible, identifique medidas de mitigación para cada supuesto.

Ejemplos de riesgos relacionados con la programación para alquileres:

Hay muchos riesgos comunes relacionados con la programación para alquileres, que pueden resumirse de la siguiente manera⁸²:

Mercado de alquileres

- Discriminación y prejuicios contra la población objetivo o grupos vulnerables específicos
- Inflación del mercado que tiene un impacto negativo en la comunidad de acogida
- A la población afectada se le cobran alquileres más altos que a la comunidad de acogida, y podrían incurrir en costos adicionales por encima del costo de alquiler anunciado
- Las poblaciones afectadas carecen de información sobre el mercado de alojamientos de alquiler, incluyendo los precios y la disponibilidad
- Dueños de inmuebles o proveedores de servicios que usualmente no pagan impuestos sobre la propiedad incurrir en responsabilidades debido al programa de asistencia para el alquiler, lo que puede posiblemente ponerlos en riesgo económico

⁸⁰ Un supuesto describe un riesgo como una declaración positiva de las condiciones que deben cumplirse para que la intervención alcance sus objetivos. El riesgo: "la situación de seguridad empeora", puede escribirse como el supuesto: "la situación política y de seguridad se mantiene estable". Los riesgos a menudo se identifican durante la etapa de evaluación inicial y se reformulan como supuestos durante el diseño del marco lógico. Extraído de FICR, *Manual de Orientación de Planificación de Proyectos/Programas*, 2010.

⁸¹ El análisis FODA es una matriz que analiza las Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas. Para más información, consulte FICR, *Manual de Orientación de Planificación de Proyectos/Programas*, 2010.

⁸² Muchos de los riesgos enumerados aquí han sido extraídos de la *Intervención de Mercado de Alquileres del Golbal Shelter Cluster Rental Market*, hoja de consejos 2: Diseño e implementación.

Acceso a viviendas adecuadas

- Los servicios en los vecindarios objetivos para recibir asistencia para el alquiler están sobrecargados
- El alojamiento de alquiler disponible no cumple con los estándares de calidad acordados
- Falta de alojamiento adecuado para personas con necesidades específicas.
- Las familias no pueden encontrar propiedades para alquilar
- Las familias no gastan la asistencia en efectivo en gastos de alquiler

Protección, Género e Inclusión

- Falta de inmuebles accesibles para personas mayores y personas con problemas de movilidad.
- Aumento de los riesgos para la seguridad de los hogares como resultado de la asistencia en efectivo
- Explotación y abuso por parte de los propietarios de los inmuebles.
- Desalojo forzoso e inseguridad de la tenencia
- Afectación de las estrategias de supervivencias existentes, como la acogida informal, como resultado de la asistencia para el alquiler.
- Fraude y colusión entre el propietario y el inquilino
- Tensión social y conflicto como resultado de la asistencia humanitaria, y una mayor presencia de familias desplazadas
- Los propietarios desalojan a las familias al final del programa suponiendo que estas no podrán continuar pagando
- Adquisición ilegal de terrenos e inmuebles para beneficiarse de la asistencia en efectivo
- Las familias abandonan el alojamiento antes del final del programa. Las familias no pueden pagar el alquiler al final del programa, y carecen de soluciones alternativas de vivienda a más largo plazo.
- Las mujeres no pueden firmar o acordar contratos de alquiler por motivos culturales o legales.

1.10 Diplomacia humanitaria y abogacía para la programación para alquileres

En este sentido, el propósito de la abogacía debería ser garantizar que la programación de asistencia para el alquiler sea vista como una opción de respuesta adecuada. Puede haber múltiples razones para emprender abogacía y diplomacia humanitaria en apoyo a la programación para alquileres. En algunos contextos, puede existir oposición por parte de varios actores, incluyendo la comunidad de acogida, las instituciones gubernamentales, la sociedad civil u

otros actores humanitarios. Esto podría deberse a que se considera un nuevo tipo de enfoque de respuesta o porque se percibe que entra en conflicto con el sistema existente de bienestar social. Otros desafíos podrían estar relacionados con ideas opuestas sobre cómo debería implementarse la programación para alquileres, por ejemplo, cuando el TMM en la canasta básica incluye un monto para el alquiler de la vivienda, pero no incluye ningún otro componente de programación para alquileres tales como asistencia técnica para garantizar una idoneidad mínima de la vivienda o una seguridad mínima de la tenencia.

Consideraciones clave

- Utilice el análisis de riesgos y los diferentes mapas de partes interesadas (incluyendo el mapeo de partes interesadas en viviendas de alquiler) para identificar las áreas clave donde se requiere un cambio
- Formule mensajes y proponga enfoques que abordarán las preocupaciones de las partes interesadas y los riesgos identificados.
- Adapte los mensajes de abogacía al contexto y al público.
- Los mensajes clave de abogacía que ayudan que la programación de asistencia para el alquiler sea considerada como una opción de respuesta incluyen mensajes sobre:
 - Promover la dignidad y la facultad de elección.
 - Aceptación general de esta opción de apoyo dados los programas similares de bienestar social [si acaso existen]
 - Se han considerado medidas de mitigación de riesgos.
 - Apoyo al sector del mercado de alquileres
 - Apoyo a la comunidad de acogida, destacando los flujos de ingresos a los propietarios de inmuebles de la comunidad de acogida y a la economía en general de la comunidad de acogida
 - Accesibilidad de la asistencia para el alquiler para grupos que podrían ser discriminados (migrantes, minorías étnicas o religiosas, etc.)
- Para apoyar la abogacía dentro de la Sociedad Nacional, también podría ser útil sostener pláticas preliminares con donantes institucionales (internos de Cruz Roja y externos) para sondear su entusiasmo por financiar programas de asistencia para el alquiler.

2. Planificación para la implementación

2.1 Implementación de la gestión del programa

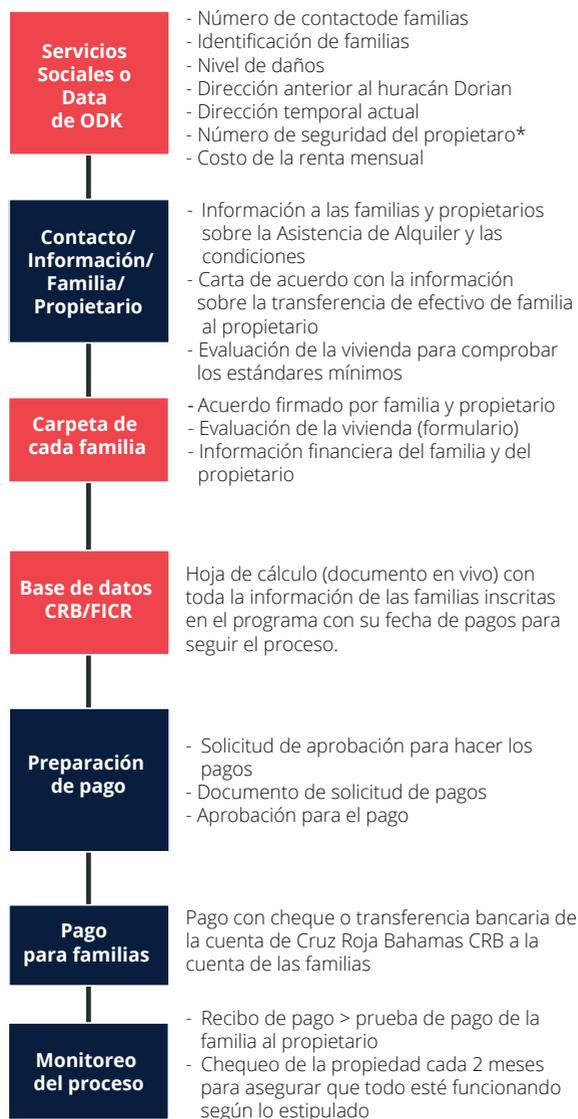
La planificación de la implementación de un programa de alquileres es similar a la de muchos otros programas. Para una supervisión continua y una prestación del programa sin problemas, será necesario desarrollar una serie de herramientas de gestión de proyectos, planes de trabajo, diagramas de flujo, diagramas de Gantt y presupuestos. La lista sugerida de herramientas de gestión de proyectos (a continuación) no es exhaustiva, ya que estas también dependerán del tamaño del programa y de la escala de la respuesta. Entre las herramientas:

- **Diagrama de flujo del programa**, que detalla el proceso de implementación e incluye las responsabilidades del personal. Vea el ejemplo de las Bahamas a continuación.
- **Planes de trabajo del proyecto**, que detallan el período de implementación, los plazos, las responsabilidades, el equipo, los recursos y los presupuestos requeridos para cada actividad específica. Puede haber varios planes de trabajo para los subconjuntos de actividades que se requieren para un programa de alquiler. Se utiliza la suma de recursos, tiempo y costos para estimar el cronograma y el presupuesto del proyecto (véase el ejemplo a continuación).
- **Diagramas de Gantt**, que enumeran las actividades del proyecto y establecen la secuencia y la duración estimada de cada etapa⁸³
- **Presupuestos**, que brindan un desglose de los gastos proyectados. Es fundamental contar con un enfoque sencillo que permita realizar un seguimiento de cada actividad contra el presupuesto, y que los presupuestos sean flexibles y prevean cambios en el programa y la inflación de los costos.

⁸³ FICR, (2000), *Planificación de Proyectos*. Programa de Capacitación en Preparación ante Desastres

Figuras 14 y 15: Ejemplos de diagramas de flujo de la respuesta de las Bahamas en 2019

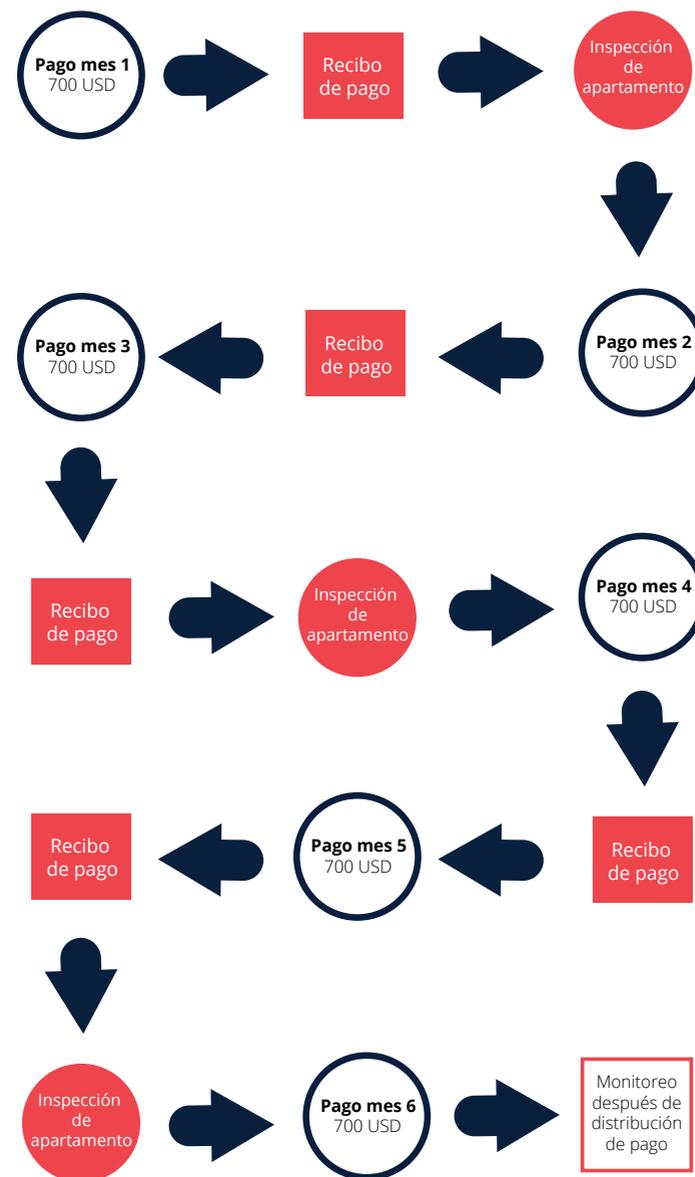
Flujo del proceso



Recursos de personal

- Personal de manejo de información (MI)
- Ingreso de información / Personal local Alojamiento
- 1 Personal local Alojamiento
- 5 Voluntarios
- Personal MI
- Personal local Alojamiento
- Personal MI
- Finanzas para configurar la distribución y analizar los datos recibidos
- Personal local Alojamiento
- Personal para rellenar la información
- Delegado de Alojamiento
- Delegado de Finanzas
- Gerente de la operación
- Delegado de Finanzas
- CRB Finanzas
- Personal local Alojamiento

Flujo de distribución de cheques e inspecciones



2.2 Sistemas de gestión de la información

Es esencial establecer la gestión de la información durante la fase de planificación para garantizar que se recopile el nivel y el detalle correcto de datos. Esto apoyará tanto la gestión del programa como los requisitos más amplios de presentación de informes. Para instalar el sistema de gestión de la información, será importante coordinar con los equipos de evaluación y de M&E. Pueden utilizarse herramientas sencillas para establecer un sistema de gestión de información apropiado. El sistema exacto dependerá del tamaño y de la escala de la respuesta, de los sistemas existentes que usa la Sociedad Nacional y de cuán familiarizado está el personal con los diferentes sistemas y herramientas. Pueden usarse herramientas sencillas como Excel, pero a medida aumenta la escala del programa podría ser más conveniente utilizar herramientas como los formularios de RedRose, RC2 Relief y de ODK/Kobo.

El sistema de gestión de la información tendrá que capturar datos sobre:

- Población objetivo (desagregación por sexo, edad y discapacidad, datos pertinentes a criterios de selección), así como registro, verificación y selección de esta
- Propietarios de inmuebles
- Sistema de efectivo y cupones, redención de cupones y uso del efectivo condicional
- Avances en los indicadores del marco lógico
- Información para la estructura de coordinación
- Información para el monitoreo del programa

Datos en la Acción Humanitaria⁸⁴ brinda una orientación exhaustiva sobre cómo diseñar para la protección de datos y gestionar los riesgos de protección de datos. Los gobiernos nacionales y los donantes podrían tener requisitos de protección de datos, tales como el requisito de cumplir con el Reglamento General de Protección de Datos de la UE⁸⁵. La Sociedad Nacional podría tener sus propios procedimientos y regulaciones, y la FICR tiene una política de protección de datos (de 2019. Actualmente disponible a petición, y se espera estará disponible al público a fines de 2020). El equipo 510 de la Cruz Roja Holandesa dispone de orientación práctica y recomendaciones sobre el manejo responsable de los datos⁸⁶.

84 CICR, (2020) [Manual sobre Protección de Datos en la Acción Humanitaria](#).

85 CICR, (2018) [Los rastros digitales pueden poner en peligro a las personas que reciben ayuda humanitaria](#), según hallazgos del CICR y Privacy International.

86 Cruz Roja Holandesa: [Uso de datos responsable en nuestro trabajo diario](#). FICR, [Política sobre protección de datos personales](#)

La ELAN⁸⁷ brinda los siguientes puntos clave en relación con la protección de datos, y con PTM específicamente:

- realice una evaluación de impacto de la protección de datos
- minimice los datos que recopila a justo lo esencial para el proyecto
- asegúrese de que se controle cuidadosamente a quienes tienen acceso a los datos
- asegúrese de que los datos confidenciales estén encriptados cuando se transmitan (y posiblemente se almacenen)
- comparta datos solo con consentimiento y utilizando medios seguros
- tenga establecida una política/procedimiento relativo a la conservación, archivado y eliminación de datos, con plazos y nombrando a los miembros del personal responsables

2.3 Habilidades, competencias y organización del equipo

Durante la fase de planificación, los gerentes de programa deberán establecer qué habilidades hay disponibles dentro de la Sociedad Nacional; qué habilidades faltan y que deberán captarse a nivel externo; y cuáles pueden extraerse de los expertos regionales y globales del Movimiento. Es esencial contar con múltiples disciplinas, ya que se requiere una gama de competencias y de habilidades, para lograr un programa de alquileres exitoso. Algunas son esenciales y otras son contextuales. En algunos casos bastará el sentido común, y a los voluntarios se les puede capacitar para llevar a cabo las tareas principales. En otros casos, será esencial contar con conocimientos especializados y experiencia específicos.

Consideraciones clave

- Mapee las habilidades y brechas existentes en la Sociedad Nacional, e identifique de dónde pueden obtenerse otras habilidades (expertos del Movimiento, contrataciones, otros actores)
- Desarrolle un organigrama mínimo, así como un organigrama ideal para discutir los planes de captación de personal.
- Desarrolle una tabla con las funciones y responsabilidades de todos los miembros del equipo, para garantizar la rendición de cuentas a lo largo del diseño, la planificación, la implementación y el monitoreo del programa.

87 ELAN, (2016) [Kit de inicio de datos para personal de campo humanitario](#).

Tabla 20: Lista de habilidades y competencias clave que frecuentemente se necesitan para la programación para alquileres

No es necesario tener un miembro del personal dedicado para cada tipo de habilidad y competencia mencionada aquí. muchas competencias, como IM, CEA, PGI, entre otras, se encontrarán en otros equipos, y se les puede pedir que brinden apoyo según se requiera.

Habilidad	Ejemplos de competencias (esta lista no es exhaustiva)			
Gestión de proyectos (y dirección)	Habilidades estratégicas en diseño de programas (evaluación, criterios de elegibilidad, etc.)	Analista, con mentalidad holística	Conocimientos administrativos (gestión de equipos, presupuestos, pagos, etc.)	Orientado al liderazgo y al impacto
	Coordinación con otros programas dentro de la SN	Coordinación con actores externos (gobierno, clústeres, donantes, etc.)	Análisis y mitigación de riesgos	Conocimiento de los sistemas internos (p.ej. sistemas de finanzas, procesos de logística, RRHH, etc.)
Conocimientos especializados en participación comunitaria y rendición de cuentas ante la comunidad	Movilizador comunitario y diseño participativo	Trabajador social para la gestión de casos	Gestión de la relación entre inquilinos, propietarios y comunidad	Comunicación con las comunidades Sistemas de retroalimentación
Conocimientos especializados en alojamiento y/o vivienda⁸⁸	Identificación de estándares mínimos de idoneidad de alojamiento	Evaluación del mercado del alojamiento de alquiler	Habilidades pertinentes en bienes raíces (p.ej. puede incluir negociación con propietarios)	Conocimiento de los cobros y costos de servicios públicos de viviendas

⁸⁸ Tenga en cuenta que un experto en Alojamiento no es necesariamente un experto en Vivienda.

Habilidad	Ejemplos de competencias (esta lista no es exhaustiva)			
Protección humanitaria	Género, inclusión y diversidad	Violencia Basada en Género	Vivienda, tierra y derechos de propiedad (p.ej., monitoreo de desalojo)	
Conocimientos especializados en materia legal	Vivienda, tierra y derechos de propiedad	Contratos de arrendamiento y prácticas contractuales	Resolución y mediación de disputas	Documentación civil y acceso a alojamientos de alquiler
	Poder Notarial	Contratos hipotecarios y asesoramiento	Documentos de alquiler, depósitos y garantías	
Conocimientos especializados en seguros (de vivienda)	Conocimientos de seguros de vivienda	Apoyo con reclamaciones de seguro	Conocimientos de hipotecas de vivienda	
Programa de Transferencia Monetaria	PTM (evaluación de mercado, selección de mecanismo de transferencia)	Sistemas de protección social y vinculación con PTM		
Conocimientos especializados en medios de vida	Abogacía por el acceso a medios de vida	Programación para medios de vida		
Gestión de la información	Sistemas de gestión de la información (ODK, Red Rose etc.)	Análisis de datos y presentación de informes		
Gestión de voluntarios/ gestión de recursos humanos	Gestión de Voluntarios	Inducción a la Cruz Roja		
Monitoreo, evaluación y aprendizaje	Definición de marco de indicadores	Sistemas de acciones correctivas durante la implementación	Organización de iniciativas de evaluación y aprendizaje	

Habilidad	Ejemplos de competencias (esta lista no es exhaustiva)			
Política y diplomacia humanitaria	Conocimientos de política relativa a vivienda	Abogacía para influir en la política nacional	Abogacía para apoyar a migrantes etc., para permitir apoyo para el alquiler	
Migración y desplazamiento	Conocimiento de los marcos legales y regulatorios relativos a migración	Experiencia en programación para migración y desplazamiento	Conocimiento de las barreras y los desafíos que enfrentan los migrantes y las personas desplazadas	Conocimiento de las necesidades de protección que tienen los migrantes y las personas desplazadas

2.4 Formación y desarrollo de capacidades

La capacitación del personal y de los voluntarios es una actividad esencial que necesitará planificarse y presupuestarse, y deberá asignarse adecuadamente el tiempo requerido para la misma. Todos los miembros deberán ser capacitados para que comprendan a cabalidad sus responsabilidades y cómo llevar a cabo las actividades. Entre otras actividades, podría requerirse capacitación en lo siguiente:

- Principios fundamentales de la Cruz Roja y de la Media Luna Roja y antecedentes de la Sociedad Nacional
- Procesos de evaluación relacionados con la selección de familias o propiedades y propietarios, incluyendo las herramientas relacionadas con la recopilación y el procesamiento de información (por ejemplo, el uso de ODK).
- Evaluación de la idoneidad de alojamientos
- Evaluación de la idoneidad de la seguridad de la tenencia o ayudar a la población afectada a mejorar la seguridad de la tenencia
- Procesos relacionados con el mecanismo de PTM para el personal clave y resolución de problemas con las familias objetivo
- Mediación entre inquilinos y propietarios
- Funciones y responsabilidades, derechos y obligaciones de los inquilinos y de los propietarios de los inmuebles
- Recopilación de retroalimentación (por parte de todo el personal al que podrían recurrir las personas afectadas y las comunidades de acogida) y mecanismos de remisión.
- El sistema de retroalimentación, para los responsables de ejecutar el proceso o de buscar retroalimentación de manera proactiva

Paso 3 - Implementación y monitoreo

Propósito

El Paso 3 orienta a los gerentes de programa a lo largo de 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 crisis en evolución. Este paso incluye los siguientes pasos intermedios:



Figura 16: Paso 3 del Ciclo de Programación para Alquileres

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



Consideración general

Considere desarrollar un paquete de implementación y de monitoreo para proporcionar una visión general de las actividades, cronogramas y procesos necesarios, para que cada miembro del equipo conozca la implementación de las actividades del programa, y de las funciones y responsabilidades de los diferentes miembros del personal dentro de la SN.

1. Proceso de implementación del programa de alquileres

El proceso de implementación del programa de alquileres variará según el diseño del programa, los componentes involucrados y el contexto. La definición del flujo de trabajo es fundamental para apoyar un proceso de implementación sin problemas. Esto puede incluir los siguientes pasos:

- 1.1 Selección de los hogares objetivo y de los propietarios de inmuebles/proveedores de servicios
- 1.2 Contrato y pagos de alquiler
- 1.3 Monitoreo del período de alquiler
- 1.4 Fin del contrato

1.1 Población objetivo y criterios de selección

La Sociedad Nacional dirigirá la identificación de las familias objetivo y, en algunos casos, también identificará y seleccionará a los propietarios de inmuebles/proveedores de servicios. Como se describió anteriormente, la Sociedad Nacional también podría trabajar con los departamentos de servicios sociales del gobierno para ayudar a identificar a los hogares objetivo o para coordinar los criterios de vulnerabilidad según corresponda. Sin embargo, tenga en cuenta que el imperativo humanitario significa que los más vulnerables deben recibir asistencia y que la Sociedad Nacional siempre debe ser y parecer imparcial.

Ocasionalmente, es posible que la Sociedad Nacional tenga que seleccionar a los propietarios/ proveedores de servicios cuando los pagos del alquiler se hagan directamente a ellos. Esto podría ocurrir cuando no sea posible hacer los pagos de los alquileres directamente a las familias objetivo de la asistencia para el alquiler. Esto será más que un sencillo ejercicio de adquisición, ya que el equipo del programa posiblemente tenga que tratar con cientos o miles de propietarios que poseen una o más propiedades en alquiler cada uno. La Sociedad Nacional podría tener objetivos específicos con relación a este grupo, tales como brindar asistencia a propietarios vulnerables, aprovechando la asistencia adicional de parte de propietarios o de proveedores de servicios o multiplicar el beneficio de los pagos de alquiler.

1.1.1 Selección de las familias objetivo

Para seleccionar la población objetivo de la asistencia para el alquiler se utilizará el sistema de puntuación desarrollado durante la fase de planificación. Para garantizar una implementación sin problemas es fundamental contar con

actividades de CEA. Se recopilará y se tomará en consideración la retroalimentación brindada por la comunidad, lo que muchas veces obligará a ajustar las metas y los procesos del programa. En muchas respuestas, la Sociedad Nacional se centrará en seleccionar a hogares que ya están alquilando o que pueden encontrar sus propios alojamientos de alquiler (**consulte el Paso 2, secciones 1.4 y 1.5**).

Consideraciones clave

- Establezca una base de datos conjunta que incluya información relacionada con las necesidades de la población objetivo. Asegúrese de que existan medidas de protección de datos para proteger la información confidencial y que se restrinja y controle el acceso a los datos confidenciales
- Asegúrese de que se encuentren establecidos mecanismos de retroalimentación para fines de rendición de cuentas
- Prevea tiempo y presupuesto que permitan ajustar el programa a medida vayan cambiando el contexto y las necesidades de la población afectada (**consulte el Paso 2, sección 1.4**).

1.1.2 Selección de los propietarios de inmuebles o de los proveedores de servicios

Para los programas donde será la Sociedad Nacional la que seleccione a los propietarios y a los proveedores de servicios, es necesario cerciorarse de que estos cumplen con los criterios de selección acordados. El equipo a cargo de seleccionar a los hogares objetivo de la asistencia para el alquiler deberá coordinar estrechamente con los que están a cargo de identificar las propiedades y los propietarios adecuados.



Ejemplo del Programa de Alojamiento de Alquiler Urbano en Grecia⁸⁹:

En el contexto del Programa de Alojamiento de Alquiler Urbano en Grecia, si una familia necesita un alojamiento accesible debido a discapacidades físicas, la propiedad seleccionada deberá ser accesible. El desarrollo de una base de datos conjunta para facilitar la coordinación entre equipos puede aumentar la eficacia de las remisiones de los hogares al tipo de alojamiento adecuado⁹⁰ (**consulte el Paso 2, sección 1.4**).

⁸⁹ Global Shelter Cluster (2019) *Proyectos de Alojamiento. Grecia 2016-2018/Crisis de refugiados. Alojamiento urbano, apoyo para el alquiler, rehabilitación de viviendas.*

⁹⁰ Este estudio de caso ilustra la estructura del equipo del proyecto, quiénes fueron los responsables de seleccionar a la población objetivo, quiénes fueron los responsables de encontrar las propiedades y cómo la coordinación entre ambos fue fundamental.

Consideraciones clave

- Apoye la coordinación entre equipos, identificando familias y propiedades mediante el establecimiento de una base de datos conjunta.
- Coordine con Finanzas y Logística el proceso de adquisición para pagos a pequeñas empresas o propietarios privados, y considere reformular los Procedimiento Operativo Estándar POE de adquisiciones para facilitar la realización de grandes cantidades de pagos a múltiples propietarios/proveedores de servicios.
- Coordine con los colegas de CEA los enfoques de comunicación con proveedores de servicios y propietarios
- Coordine con los colegas de PGI para identificar y mitigar los riesgos relacionados con las dinámicas de poder entre propietarios e inquilinos.
- Cumplimiento del código de conducta, incluyendo aspectos relacionados con la corrupción, el abuso y la explotación.

1.2 Contrato y pago de alquiler

Una vez que la población objetivo y los proveedores de servicios/propietarios hayan sido identificados, la Sociedad Nacional deberá confirmar formalmente el interés de cada una de las partes en participar y en celebrar un acuerdo. Esto puede incluir mostrar la unidad de alojamiento a la familia objetivo y explicar las condiciones del programa de alquiler, la duración del apoyo, las responsabilidades de pago de servicios públicos, etc. Una vez que ambas partes hayan aceptado, la Sociedad Nacional debe concertar una reunión con ambas partes para analizar los detalles del contrato estándar que se utiliza en el programa y aceptarlo formalmente, ya sea por escrito o verbalmente según el enfoque acordado. Es fundamental cerciorarse de que se hayan entendido bien las funciones, responsabilidades, derechos y obligaciones de todas las partes.

Consideraciones clave

- Confirme el interés de ambas partes de celebrar un contrato de alquiler.
- Realice una reunión conjunta para que ambas partes lleguen a un acuerdo sobre el contrato (verbalmente o por escrito), explicando las cláusulas del contrato, así como las funciones, responsabilidades, derechos y obligaciones, que podrían incluir:
 - Pago del alquiler y depósito
 - Pago de facturas de servicios públicos
 - Fecha de mudanza (de ser pertinente)
 - Uso del espacio interno.

- Uso del espacio externo circundante
- Desgaste
- Inventario
- Cláusulas de rescisión
- Fin del contrato y extensión del mismo
- Aclare, tanto a la familia objetivo como al dueño del inmueble, cuáles son las responsabilidades de la Sociedad Nacional. Por ejemplo, ¿se puede contactar a la SN para que ayude a mediar cuando surjan problemas? ¿Realizará la SN visitas periódicas de monitoreo?

En circunstancias donde las familias ya están alquilando, pero ha ocurrido una crisis económica (por ejemplo, como resultado de las medidas de confinamiento para contener la propagación de una epidemia) y ya no pueden pagar el alquiler, no se requiere un nuevo contrato de alquiler. La Sociedad Nacional debe realizar la debida diligencia con relación a la seguridad de la tenencia, posiblemente investigando qué tipo de contrato (escrito o verbal) ya existe entre el inquilino y el propietario del inmueble. En ciertas situaciones donde existen fuertes protecciones regulatorias y es la norma tener un contrato bien entendido (ya sea escrito o verbal), y el inquilino y el propietario del inmueble han tenido una relación contractual durante algún tiempo, es posible casi prescindir por completo de este paso intermedio.



Ejemplo de respuesta a COVID-19 para diferentes tipos de pagos de alquiler:

Cuando empezó la pandemia de COVID-19, varias Sociedades Nacionales (como la Cruz Roja de Mónaco, la Cruz Roja Armenia y la Cruz Roja Holandesa) comenzaron a explorar opciones para ayudar a los inquilinos vulnerables, brindando apoyo para el pago de alquileres que cubría tanto el costo del alquiler como el de los servicios públicos. Esto ayudó a las familias a permanecer en su alojamiento de alquiler actual, y se consideró una opción de respuesta temporal debido al impacto económico de las medidas de cierre de los gobiernos. Como tal, se redujo el nivel necesario de diligencia en relación con los estándares de idoneidad de la vivienda y la seguridad de la tenencia. Varias SN han considerado incluir las deudas de vivienda (es decir, los pagos de hipotecas), el alquiler y las facturas de servicios públicos en la canasta básica que se utiliza para establecer el valor de la transferencia para un programa de TMM para COVID-19. Otros han considerado PTM condicional con listas de verificación de autocertificación para la idoneidad de la vivienda y la seguridad de la tenencia. Uno de los objetivos explícitos de algunas SN con este apoyo es evitar que las personas adopten estrategias de supervivencia negativas, tales como ser desplazados por falta de pago del alquiler o de deudas (es decir, deudas relacionadas con la vivienda) o alquilar viviendas inadecuadas con problema de hacinamiento.



Ejemplo del Programa de Alojamiento de Alquiler Urbano en Grecia⁹¹

Este programa fue diseñado para una población migrante en tránsito, donde las personas objetivo provenían de varios países y hablaban idiomas diferentes de los que hablaban los propietarios de inmuebles de la comunidad anfitriona. Además, dado que la estadía promedio de una familia migrante era de más o menos tres meses, el programa no tenía como objetivo desarrollar relaciones entre las comunidades objetivo y las comunidades de acogida. Tanto los contratos de arrendamiento como los pagos de alquiler se realizaron directamente entre el propietario del inmueble y la agencia humanitaria que brindaba la asistencia, lo que hacía a la agencia responsable de la propiedad y le otorgaba el derecho a albergar a las familias migrantes en el alojamiento. El diseño del programa no incluía ningún acuerdo entre el propietario del inmueble y las familias objetivo, lo que condujo a un bajo sentido de apropiación por parte de las familias objetivo, así como a una falta de cuidado y, a veces, hasta a daños graves a la propiedad alquilada, y a la agencia humanitaria que prestaba el programa le tocó pagar por todo ello.

1.3 Supervisión del periodo de alquiler

Las buenas prácticas han demostrado que el monitoreo durante el período de alquiler conduce a mejores resultados del programa, especialmente cuando el apoyo para el alquiler dura varios meses. A veces esto puede referirse a un monitoreo del desalojo, pero también puede referirse a aspectos como confirmar la ocupación de la propiedad por parte de la familia objetivo cuando esto constituye una condición para la liberación de pagos adicionales de asistencia. Un monitoreo cuidadoso puede permitir a la Sociedad Nacional anticipar los posibles desafíos y riesgos y mitigarlos antes de que se conviertan en problemas más grandes. En escenarios de migración o de refugiados, la población objetivo y las comunidades de acogida podrían tener expectativas contrarias de las prácticas de alquiler y de los arreglos y condiciones de vida.

Consideraciones clave

- Realice visitas periódicas para conocer a la población objetivo, así como a los propietarios y a la comunidad de acogida. En algunos casos, esto tal vez convenga hacerlo por teléfono.

⁹¹ Global Shelter Cluster (2019) *Proyectos de Alojamiento, Grecia 2016-2018/Crisis de refugiados, Alojamiento urbano, apoyo para el alquiler, rehabilitación de viviendas.*

- Asegúrese de que se conozcan bien las prácticas culturales de convivencia durante todo el período de alquiler, especialmente cuando las familias objetivo están conviviendo con los propietarios del inmueble
- Proponga una resolución colaborativa de disputas cuando exista una amenaza de desalojo.
- Cerciórese de que los miembros del personal involucrados en el monitoreo conozcan bien los mecanismos de remisión (ya sea dentro o fuera de la SN).

1.4 Fin del contrato

El apoyo de la Sociedad Nacional será por tiempo limitado, y desde el inicio del programa deben considerarse la posible extensión del contrato y las opciones de salida. Esto también estará vinculado a la estrategia de salida. Tanto la población objetivo como los propietarios y/o los proveedores de servicios deben estar enterados, desde el principio, del período que durará el apoyo para ayudar con su planificación a más largo plazo.

2. Monitoreo del programa

El monitoreo del programa se realiza durante toda la operación, e implica recolectar información sobre la entrega de bienes, de efectivo y de servicios y revisar los avances del programa. Muchas veces se desarrolla un plan de monitoreo y evaluación, a veces llamado plan de Monitoreo, Evaluación, Rendición de Cuentas y Aprendizaje (MEAL por sus siglas en inglés), que puede elaborarse de manera similar a la que se muestra en la siguiente tabla⁹²:

Tabla 21: Ejemplo de elementos a considerar para el monitoreo del programa

Indicadores	Definiciones de los indicadores (unidad de medida)	Métodos y fuentes de recolección de datos	Frecuencia y horario	Persona/equipo responsable	Uso de la información y el público

⁹² FICR (2012) *Guía de Bolsillo de PMER*, 2012.

Durante todo el período de implementación, es importante identificar que aspectos del programa están avanzando según lo previsto y cuáles necesitan adaptarse y cambiarse. El monitoreo incluye el monitoreo continuo del programa, así como el monitoreo posterior a la actividad. Un sistema eficaz de monitoreo debe incluir:

- Información de línea de base
- Indicadores contra los cuales se monitorearán y medirán los avances
- Enfoque estandarizado y medios para recopilar información
- Análisis de la información
- Presentación y comunicación de resultados para mejorar la implementación del programa

En una programación para alquileres donde el pago del alquiler se realiza como PTM, será fundamental recopilar información a lo largo de toda la transferencia del PTM para saber cómo se utilizó el PTM y cómo puede mejorarse el proceso (notificación de la transferencia, proceso de transferencia, cobro, etc.).

Consideraciones clave

- Recopile información de manera proactiva durante toda la implementación del programa
- Identifique cómo se ha utilizado el PTM y si fue suficiente para el propósito previsto.
- ¿Fue suficiente la información relacionada con el PTM y el mecanismo de entrega?
- ¿Fue oportuno el desembolso? ¿Tuvo problemas la población objetivo para acceder al dinero?
- Monitoree las tasas de ocupación de los alojamientos alquilados.
- Considere la información recopilada del sistema de retroalimentación como parte del proceso de monitoreo
- Facilite suficientes recursos y tiempo para llevar a cabo actividades de monitoreo
- Cerciórese de que el personal y los voluntarios involucrados en el sistema de monitoreo y en los sistemas de retroalimentación sepan cómo remitir adecuadamente a las personas a otros departamentos/agencias/servicios y a los miembros sénior del equipo del programa. Esto es particularmente importante para cuestiones relacionadas con protección (incluyendo monitoreo del desalojo).
- Cuando los objetivos del programa pretenden apoyar a los propietarios vulnerables, el monitoreo debe buscar cuantificar el impacto que el programa tiene en ellos, así como en los hogares objetivo que reciben apoyo para acceder a viviendas de alquiler.

3. Mitigación de riesgos

En la fase de implementación y de monitoreo será necesario referirse a y actualizar el análisis de riesgo y las medidas propuestas de mitigación de estos **(consulte el Paso 2, sección 1.9)**.

Consideraciones clave

- Asigne hitos en la implementación del programa para examinar el proceso de implementación. Identifique lo que está funcionando bien y lo que necesita mejorarse, desde la perspectiva de la población objetivo, de la comunidad de acogida y del equipo de programa de la Sociedad Nacional.
- Para los programas a más largo plazo podría resultar beneficiosa una revisión a medio término (véase el ejemplo a continuación)
- La resolución de problemas y de riesgos en la implementación del programa es parte del proceso
- Asegúrese de que se hayan asignado suficientes recursos y presupuesto para los cambios en el programa (véase el ejemplo a continuación)
- Considere usar la herramienta del cuadro de problemas⁹³ (véase el ejemplo a continuación)
- Reformule el marco lógico, el plan de trabajo de actividades, el diagrama de Gantt y el presupuesto en consecuencia



Ejemplo: Programa de Alojamiento de Alquiler Urbano en Grecia⁹⁴

Al principio lo más difícil fue encontrar propietarios dispuestos a alquilar sus apartamentos a refugiados y migrantes por períodos cortos de dos a tres meses. Como resultado, se cambió el diseño del programa y se comenzó a albergar a los hogares refugiados en hoteles, una adaptación que tuvo un impacto significativo en el presupuesto final. Es fundamental garantizar suficiente asignación presupuestaria para realizar cambios en el diseño del programa y al mismo tiempo garantizar una comunicación transparente con los donantes sobre los cambios al programa.

Gracias a varias campañas en la radio, eventualmente se logró identificar e involucrar a propietarios interesados para la segunda fase de la respuesta del programa, resultando en migrantes y refugiados alojados en apartamentos privados en toda la ciudad.

93 Cuadro de problemas de [PASSA](#) (Enfoque Participativo sobre el Alojamiento Seguro), página 63
94 Clúster Global de Alojamiento (2019) [Proyectos de Alojamiento, Grecia 2016-2018/Crisis de Refugiados, Alojamiento urbano, apoyo para el alquiler, rehabilitación de viviendas](#)

Para programas más largos se puede incluir una revisión de medio término en los planes del programa. La revisión de medio término es una oportunidad para que el equipo del programa revise formalmente el proceso de implementación y las actividades emprendidas hasta el momento. Para esta revisión podría necesitarse la información de la encuesta de línea media, y para los programas más grandes se podría contratar a un consultor externo. El propósito es permitir que el equipo del programa tome acciones correctivas para salvaguardar las actividades futuras y garantizar un cumplimiento eficaz de los objetivos del programa.



Ejemplo de la revisión de medio término del programa en las Bahamas:

Se discutieron las lecciones aprendidas y las medidas correctivas, y se tomaron medidas para resolver los errores del programa, incluyendo lo siguiente:

- Afinamiento de las herramientas de evaluación para poder capturar con precisión los criterios de inclusión y de exclusión
- Verificación de los detalles relacionados con seguros e hipotecas
- Capacitación relativa a las herramientas para los voluntarios
- Realización de evaluaciones casa por casa
- Monitoreo/verificación puntual del 10% de los casos por parte del equipo de Alojamiento
- Depuración de los datos por parte del equipo de Alojamiento
- Identificación de algunos hogares que ya no necesitaban apoyo y de otros que necesitaban apoyo durante un período más largo (para dar a las familias más tiempo para reparar viviendas dañadas por el huracán o para encontrar soluciones de vivienda alternativas).
- Generación de una lista actualizada de beneficiarios
- Firma de un adendum al contrato de alquiler que permite la rescisión anticipada del mismo para los hogares que pueden regresar a sus propiedades antes de lo esperado
- Cancelación de los cheques ya emitidos a hogares que no cumplieran con los criterios de selección
- Firma de acuerdo con nuevos hogares

Tabla 22: Ejemplo de la herramienta del cuadro de problemas

Haga una lluvia de ideas con el equipo del programa con relación a los diferentes problemas identificados mediante los datos de monitoreo, el mecanismo de retroalimentación y el enfoque de implementación, y clasifíquelos según la tabla a continuación.

1. Problemas que el equipo del programa de la SN puede resolver por sí solo sin necesidad de hacer cambios al plan.	2. Problemas que el equipo del programa de la SN puede resolver por sí solo, pero sí es necesario hacer algunos cambios al plan. Registre los cambios que se necesitan para que el plan pueda ser modificado.
3. Problemas que el equipo del programa de la SN no puede resolver por sí solo, pero sí con ayuda externa. Tome nota de las fuentes de ayuda externa y cómo puede obtenerse.	4. Problemas que el equipo del programa de la SN no puede resolver ni identificar una solución.

4. Estrategia de salida

Cómo se indicó en el **Paso 2, sección 1.2**, la planificación de la estrategia de salida es fundamental desde el inicio del programa. Durante la fase de implementación y de monitoreo, la Sociedad Nacional recopilará más información sobre cómo va avanzando el proyecto y si los supuestos que se formularon permitirán la estrategia de salida planificada. La estrategia de salida puede involucrar:

- Vinculación de las actividades de recuperación, por ejemplo, a los esfuerzos de reconstrucción
- Programación complementaria de medios de vida, para garantizar que los hogares objetivos puedan continuar asumiendo los costos de alquiler después de finalizada la asistencia para el pago del alquiler por parte de la SN
- Remisión a otros actores o al plan de respuesta del gobierno.
- Abogacía para permitir mejores opciones de salida

En algunas situaciones, la estrategia de salida estará limitada por contextos políticos sobre los cuales la Sociedad Nacional tendrá poca influencia. Una combinación de programación complementaria, de vinculaciones a actividades de recuperación y de abogacía podría ayudar a los hogares vulnerables y ayudar a evitar que caigan en estrategias de supervivencia negativas.

Paso 4 - Evaluación, Presentación de Informes y Aprendizaje

Propósito

Esta sección proporciona una visión general concisa de las responsabilidades y actividades de evaluación, de presentación de informes y de aprendizaje. La mayoría de los consejos que se ofrecen aquí no son específicos a los programas de vivienda de alquiler, sino que son buenas prácticas para todos los programas. Refiérase a la orientación de la FICR para obtener más información⁹⁵. Este paso incluye los siguientes pasos intermedios:

1. Presentación de Informes 
2. Evaluaciones de Programa 
3. Estudios de Casos 



Figura 17: Paso 4 del Ciclo de Programación para Alquileres

Consideración general

El departamento de Planificación, Monitoreo, Evaluación y Presentación de Informes (PMER), o su equivalente, puede ayudar con la evaluación y la presentación de informes de programas de la FICR y de la Sociedad Nacional, sin embargo, es responsabilidad del gerente del programa saber qué información debe recopilarse desde el principio y definir las responsabilidades dentro del equipo (**consulte el Paso 3, sección 2**).

1. Presentación de Informes

La presentación de informes implica proporcionar una descripción general de los hallazgos, de los avances y de los resultados del programa a las diferentes partes interesadas internas y externas. Los informes siempre deben ser adaptados al/a los público(s), y elaborarse lo más oportunamente posible a fin de permitir una toma de decisiones adecuadas. Será necesario presentar informes a intervalos regulares durante toda la respuesta del programa para

⁹⁵ Extraído de la [página web de Monitoreo y Evaluación](#) de la FICR

que los tomadores de decisiones puedan conocer los avances del programa, analizar el contexto cambiante y proponer e implementar adaptaciones.

Consideraciones clave

- Analice los datos, tanto cualitativos como cuantitativos, y elabore informes informativos adaptados a las partes interesadas y públicos. Los informes de datos cuantitativos usarán principalmente los indicadores del marco lógico.
- Dependiendo del donante, podría ser necesaria la presentación de informes relacionados con el acuerdo de subvención original y el plan de Monitoreo y Evaluación.
- Para los informes de los donantes se recopilarán, analizarán y presentarán tanto los datos cuantitativos como los cualitativos.
- El aprendizaje puede ser captado por cualquier persona y producirse en todas las etapas del ciclo del programa. La inclusión regular del aprendizaje en los informes puede ayudar con las acciones correctivas y la evaluación final.
- Los sistemas de información sobre retroalimentación, las acciones correctivas tomadas, el monitoreo de la actividad posterior a la distribución y la información de las encuestas de línea media y final pueden ser fuentes de información que pueden alimentar los informes para mejorar el programa y apoyar el aprendizaje.

2. Evaluaciones del programa

A veces, pero no siempre, las evaluaciones de los programas son realizadas por consultores externos. La información debe ser debidamente almacenada y organizada durante todo el ciclo del programa para ayudar con este proceso. Estas evaluaciones deben generar aprendizaje organizacional que permita mejorar otros programas de alquiler en el futuro, tanto en el país como en otros lugares. Las evaluaciones del programa deben revisarse durante la etapa de preparación para futuros programas de alquiler. Existe un creciente cuerpo de evidencia sobre la programación de asistencia para el alquiler, y las evaluaciones adicionales aportarán al aprendizaje y mejorarán futuras asistencias para el alquiler. Es necesario asignar suficiente presupuesto desde el inicio para garantizar que se puedan realizar las evaluaciones y posibilitar el aprendizaje continuo.

3. Estudios de caso y aprendizaje

Cuando los fondos lo permitan, deben recopilarse estudios de caso del Programa de Asistencia para el Alquiler para evidenciar el impacto y el aprendizaje clave del programa, inspirar otras respuestas de las Sociedades Nacionales, y destacando dónde podrían ser contextualmente apropiadas.

Anexos



Foto: Cruz Roja Bahamas

Anexo 1 – Mejores Prácticas y No Hacer Daño en los Programas de Asistencia para el Alquiler

Extraído de la Parte 1 y la Parte 2 de la guía

Las mejores prácticas para la programación para el alquiler requerirán un enfoque mínimo, resumido en la siguiente tabla. Lo que está en verde son los componentes mínimos requeridos para todos los programas de alquiler; lo que está en azul son las opciones más frecuentes; y lo que está en amarillo son los opcionales que a menudo complementan un programa y permiten una estrategia de salida. Tenga en cuenta que algunos podrían ser proporcionados por otros actores, por lo tanto, es esencial la coordinación con las instituciones gubernamentales y con otros actores humanitarios.

Tipo de componentes de respuesta	Descripciones y ejemplos
1. Información	<ul style="list-style-type: none"> • Ayudar a la población afectada a encontrar alojamiento adecuado para alquilar • Ayudar a la población a conocer el mercado de alquileres, los requisitos y prácticas de alquiler. • Ayudar a los propietarios de inmuebles y proveedores de servicios a conocer las buenas prácticas de alquiler • Informar a la comunidad de acogida sobre el programa de asistencia para el alquiler, e involucrarla mediante la movilización comunitaria • Consultar con expertos en comunicación para desarrollar información que satisfaga las necesidades de la población objetivo, considerando: formato, visual, escrita, audio, enfoque de disseminación, etc..
2. Estándares Mínimos de Vivienda	<ul style="list-style-type: none"> • Establecimiento de requisitos mínimos de vivienda de alquiler. • Evaluación y monitoreo de la calidad, cantidad y costo del mercado de vivienda
3. Seguridad mínima de la tenencia	<ul style="list-style-type: none"> • Garantizar la seguridad de la tenencia mediante un contrato de alquiler apropiado al contexto y prácticas locales. • Asegurar que ambas partes entienden sus papeles y responsabilidades bajo el acuerdo contractual (verbal o escrito)
4. Estrategia de Salida	<ul style="list-style-type: none"> • Vinculación a programas complementarios para garantizar la estrategia de salida y no hacer daño.

5. Asesoría técnica	<ul style="list-style-type: none"> • Visitas técnicas relacionadas con el uso, mantenimiento y desgaste de propiedades de alquiler. • Ayudar a los hogares a hacer reclamaciones de seguro para pagar alojamiento temporal • Ayudar a reclamar el apoyo del sistema de subvención del gobierno • Remisión a trabajadores sociales para recibir apoyo en gestión de relaciones entre inquilinos y propietarios, que puede ser parte del monitoreo de desalojo • Asesoría legal sobre mediación y resolución colaborativa de disputas
6. Pagos de alquiler	<ul style="list-style-type: none"> • 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 • Mediante pago directo a proveedores de servicios, propietarios de inmuebles • Mediante PTM condicionado - pagos directos a la población afectada • Subvenciones de TMM con etiquetado para alquileres (consulte el Paso 2, sección 1.6)
7. Abogacía	Abogacía ante el gobierno, donantes y otras instituciones pertinentes sobre temas que podrían incluir, por ejemplo, facilitar el acceso a alquiler a los afectados, facilitar la documentación legal para legalizar su estatus y acceso a medios de vida
8. Programación complementaria	<ul style="list-style-type: none"> • Medios de vida • Apoyo psicosocial • Salud • WASH • Alojamiento (p.ej. artículos domésticos, asistencia para construcción o reparaciones) • Apoyo con documentación civil • Remisión a servicios de asistencia social y otros servicios de protección

No Hacer Daño en la asistencia para el alquiler

Incorporando el principio de “No hacer daño”, HI, 2018. El informe define *No hacer daño* como ‘evitar exponer a las personas a riesgos adicionales como resultado de nuestras acciones, y significa dar un paso atrás durante una intervención para observar el contexto de manera más amplia y mitigar los posibles efectos negativos en el tejido social, la economía y el medio ambiente.

Las mejores prácticas para la asistencia para el alquiler también deberán considerar una serie de principios de no hacer daño, que se resumen a continuación:

- **Programación integrada** - Si bien la programación para el alquiler tiene un resultado de alojamiento, los métodos que se utilizan para lograr este resultado requerirán un enfoque holístico e involucrar a múltiples departamentos y competencias de la Sociedad Nacional, idealmente en equipos multidisciplinarios, para garantizar las mejores prácticas y asegurarse de no hacer daño.
- **Estrategia de Salida** - Los gerentes de programa deberán considerar la salida del programa desde la etapa de definición del mismo, para garantizar la rendición de cuentas ante la población afectada y no hacer daño. Desde el inicio de la respuesta, el objetivo del programa debe anticipar, definir y planificar lo que se pretende que suceda al finalizar la asistencia para el alquiler. Definir y planificar la salida también puede permitir tomar decisiones sobre si se debe realizar o no la asistencia para el alquiler.
- **Estándares mínimos de habitabilidad de la vivienda** - Puede resultar difícil encontrar una manera de proporcionar un apoyo adecuado cuando los las familias ya están viviendo en alojamientos que no cumplen con los estándares. Las familias se encuentran en riesgo cuando viven en alojamientos deficientes, y la Sociedad Nacional debe abordar esto tratando de proporcionar alojamientos alternativos o remitiendo a las familias a otros actores. Antes que nada, la Sociedad Nacional debe establecer cuáles son los estándares mínimos de vivienda aceptables. Si la Sociedad Nacional identifica a alguna familia en un alojamiento deficiente, esta puede proporcionar apoyo temporal para el alquiler mientras identifica soluciones alternativas. Es apropiado apoyar a familias vulnerables que viven en alojamientos que no cumplen con los estándares si esta es la única solución de emergencia y cuando se hace de manera temporal. La ambición debería ser eventualmente encontrar una solución de vivienda adecuada a más largo plazo.

- **Disponibilidad de viviendas de alquiler** - En muchos contextos, la disponibilidad de viviendas puede ser capaz de absorber el incremento en la demanda, aunque muchas veces solo a través de alojamientos de calidad inferior. En este caso la importancia de “no hacer daño” debe priorizar la búsqueda de alojamientos adecuados y no una provisión de asistencia para alquileres para que las familias vivan en alojamientos inadecuados. Si hay una disponibilidad limitada de viviendas de alquiler adecuadas, un programa de asistencia para el alquiler también podría causar una inflación de los costos de alquiler, perjudicando a la comunidad de acogida.

Anexo 2 - Ejemplo sobre el Análisis de las Opciones de Asistencia en la respuesta de alojamiento

Definir un marco de análisis de las opciones de respuesta es útil para comparar metódicamente las posibles diferentes opciones de asistencia. Ello implica decidir los criterios para evaluar las mismas, y la importancia que dichos criterios tienen entre sí, asignándoles por tanto una ponderación que se aplicará para puntuar cada posible asistencia y así poder seleccionar las más relevantes.

Los criterios cambiarán a medida que la crisis evolucione y las prioridades y las necesidades cambien, por lo que es necesario realizar análisis independientes para los diferentes componentes la respuesta (emergencia y recuperación).

Dentro de la población afectada habrá familias que se encuentran en situaciones muy diferentes y por tanto tendrán necesidades y prioridades distintas. A menudo dividiremos la población afectada en grupos para facilitar la identificación del tipo de asistencia que puede ofrecerse a cada uno de ellos. Así para responder a las necesidades de cada grupo tendremos que ofrecer un posible menú de opciones de asistencia para el alojamiento (idealmente varios para un mismo grupo).

Para realizar una comparación de las distintas opciones de asistencia tendremos que considerar opciones que cumplan los mismos objetivos para asegurarnos una comparación de elementos equivalentes (para cada uno de los componentes de la respuesta deberemos hacer un análisis comparativo distinto puesto que no es lo mismo un tipo de asistencia que cumpla un objetivo a corto que otra que lo haga a largo plazo)

El siguiente marco de análisis de opciones de asistencia en una respuesta de alojamiento es solo un ejemplo y se basa en un escenario ficticio que da

respuesta a un movimiento poblacional en un contexto urbano, similar al de la crisis migratoria de 2019 en América Latina. El escenario considera que la Sociedad Nacional del país afectado está abierta a la mayoría de las posibles intervenciones de alojamiento y cuenta con la necesaria financiación.

Contexto y población objetivo definido en el ejemplo:

Migrantes que llegan a ciudades de acogida (contexto urbano) con la intención de establecerse allí. Existen diferentes tipos de infraestructura para alojarse (casas de huéspedes, hoteles, apartamentos y/o habitaciones en alquiler, centros colectivos, campamentos, etc.).

Opciones de asistencia para el alojamiento a analizar en el ejemplo:

Campamento de carpas	Centros de Alojamiento Colectivo
Gobierno dispone tierras para campamentos. Asistencia Alojamiento incluirá carpas, lonas y artículos básicos (ropa de cama, mantas, alfombras, etc.). También zonas comunes (cocina) y agua y saneamiento. Gobierno gestionará campamentos.	Existe infraestructura para Alojamiento Colectivo (centros recepción/deporte). Asistencia Alojamiento incluirá material para divisiones y espacio cubierto adicional, así como artículos básicos (ropa de cama, mantas, camas, alfombras). Gobierno gestionará centros.
Asistencia en Familias de Acogida	Asistencia de Alquiler
Apoyo aliviar carga por acoger población afectada. Apoyo financiero por aumento costo servicios públicos, alimentos y otras necesidades adicionales adaptar lugar. Asistencia técnica (seguridad tenencia y estándar mín habitabilidad), información sobre las prácticas habituales.	Apoyo Alquiler, incluida asistencia técnica encontrar alojamiento adecuado (seguridad tenencia y estándar mín habitabilidad), información sobre prácticas habituales, ubicación, mercado alquiler y apoyo financiero por costo alquiler y servicios públicos.

Para utilizar esta herramienta, la información se introduce en las celdas de color claro (comentarios y puntuación) y el resultado se calcula en las celdas oscuras (una vez aplicado el factor de ponderación). El siguiente análisis se ha realizado para la fase inicial de respuesta (cubrir las necesidades inmediatas) y sería necesario un análisis independiente para la fase de recuperación.

Como resultado del siguiente ejemplo la Sociedad Nacional podría decidir apoyar a la población con asistencia para alquileres o en familias de acogida.

Consideraciones Análisis/Peso Criterio (1-NO muy importante/ 5-MUY importante)	Valor	Campamento de carpas		
		Comentarios (justificación puntuación)	Puntos	Total Puntos
Apoyo esencial para salvar vidas	5	Si, muy relevante para gente sin ningún tipo de alojamiento	5	25
Coste estimado por unidad familiar (costos asociados implementar asistencia + gastos generales)	2	1000CHF (carpa, artículos básicos hogar, área cocina, Supervisión trabajos + Costos obra)	1	2
Durabilidad (tiempo validez resultado)	3	3 meses	3	9
Estándar idoneidad (nivel condiciones vivienda alcanzado implementación)	3	Estándar Alojamiento Temporal (carpa)	2	6
Velocidad implementación completar 1ª unidad (diferente de oportuno)	5	2 semanas (trabajos básicos)	4	20
De acuerdo preferencias, prioridades y capacidades población (basado en información evaluaciones)	4	Acorde evaluación necesidades. Aunque preferencia por estándares habitacionales mejores	2	8
De acuerdo con los planes, capacidades y mandatos SN	3	SN ha intervenido en campamentos antes, pero preocupa duración una vez abierto.	3	9
De acuerdo con prioridades gobierno	3	Gobierno lo destaca como prioridad	5	15
Representa buena oportunidad para sostenibilidad tras el apoyo de la intervención SN	1	Durabilidad limitada, debido condiciones vida. Gasto gestión elevado	1	1
Baja probabilidad impacto adverso (en población o en economía)	2	Efecto llamada, posibilidad riesgos protección significativos	2	4
Posibilidad de implementar a escala.	5	Materiales disponibles región. SN experiencia implementar a escala	4	20
Implementación factible y riesgos gestionables	4	Materiales disponibles región. SN experiencia. Posible riesgo reputacional si mala gestión campamento	3	12
Recursos disponibles (financieros, humanos, equipamiento)	4	Si	5	20
Total				151

Centros de Alojamiento Colectivo			Asistencia en Familias de Acogida		
Comentarios (justificación puntuación)	Puntos	Total Puntos	Comentarios (justificación puntuación)	Puntos	Total Puntos
Si, muy relevante para gente sin ningún tipo de alojamiento	5	25	Sí, gente tiene un sitio, pero hogar de acogida necesita apoyo para mantenerse	4	20
600CHF (materiales y trabajadores)	2	4	250 CHF/mes (230CHF /mes gastos + 20CHF personal de apoyo/ mes)	4	8
3 meses	3	9	3 meses	3	9
Estándar Alojamiento Temporal colectivo (albergue)	1	3	Estándar viv. permanente (vivienda compartida)	4	12
1 semanas	5	25	1 semana	5	25
Necesidad clara, aunque familias prefieren soluciones individuales y no colectivas	1	4	Acorde evaluación necesid. Familia anfitriona necesita ayuda. Familia acogida prefiere alojamiento propio	4	16
Necesario, pero fuera mandato SN. Otras agencias humanitarias mejor posicionados para ello	3	9	SN experiencia limitada con esta asistencia	3	9
Gobierno lo destaca como prioridad	5	15	Gobierno no especifica como prioridad	3	9
Uso limitado albergues fuera emergencia. Gasto gestión elevado	1	1	Familia recuperaría sustento en 3 meses y contribuiría gastos estancia/mudarse	3	3
Efecto llamada, posibilidad riesgos protección significativos	2	4	Bajo- solo si familia no pueda acceder medios de vida	4	8
Limitado, puesta a disposición de los albergues por el gobierno. Pudiera no ser necesario hacerlo a gran escala	2	10	SN alguna experiencia asistencia familias de acogida	3	15
SN poca experiencia manejo albergues. Posible riesgo reputacional si mala gestión albergue	2	8	SN experiencia PTM. Pero importante incorporar protección para reducir riesgos	4	16
Si	5	20	Si	5	20
Total		137	Total		170

Consideraciones Análisis/Peso Criterio (1-NO muy importante/ 5-MUY importante)	Valor	Asistencia de Alquiler		
		Comentarios (justificación puntuación)	Puntos	Total Puntos
Apoyo esencial para salvar vidas	5	Si, muy relevante para gente sin ningún tipo de alojamiento	5	25
Coste estimado por unidad familiar (costos asociados implementar asistencia + gastos generales)	2	400CHF /mes (350CHF alquiler + 50CHF personal de apoyo /mes)	3	6
Durabilidad (tiempo validez resultado)	3	3 meses	3	9
Estándar idoneidad (nivel condiciones vivienda alcanzado implementación)	3	Estándar vivienda permanente	5	15
Velocidad implementación completar 1ª unidad (diferente de oportuno)	5	3-4 semanas (NS preparada para efectivo)	3	15
De acuerdo preferencias, prioridades y capacidades población (basado en información evaluaciones)	4	Acorde evaluación necesidades. Familia prefiere condiciones habitacionales vivienda alquiler.	5	20
De acuerdo con los planes, capacidades y mandatos SN	3	Plan Respuesta SN incluye alquileres, pero no implementado. Equipos expertos PTM y Alojamiento	4	12
De acuerdo con prioridades gobierno	3	Gobierno no especifica como prioridad	3	9
Representa buena oportunidad para sostenibilidad tras el apoyo de la intervención SN	1	Familia podría recuperar sustento en 3 meses y pagar alquiler	3	3
Baja probabilidad impacto adverso (en población o en economía)	2	Sólo si stock alquileres insuficiente, puede incrementarse costo alquiler	4	8
Posibilidad de implementar a escala.	5	SN preparada Asistencia Alquiler, pero no experiencia. Equipos expertos PTM y Alojamiento	3	15
Implementación factible y riesgos gestionables	4	SN experiencia PTM. Gestión riesgo si implementación holística	3	12
Recursos disponibles (financieros, humanos, equipamiento)	4	Si	5	20
Total				169

Anexo 3 – Ejemplo de Respuesta al Huracán Dorian en las Bahamas 2019

Extraído de los extractos del Plan de Acción de Emergencia de la Respuesta al Huracán Dorian en las Bahamas en 2019

Los siguientes extractos del Llamamiento y del Plan de Acción de Emergencia de Bahamas⁹⁶ se brindan para apoyar la rápida consideración de inclusión de información similar en futuros Llamamientos de Emergencia y Planes de Acción de Emergencia.

Extractos del Llamamiento de Emergencia:

“
Necesidades de Socorro Inmediato: El Departamento de Servicios Sociales está apoyando los costos de alquiler de 158 de los 298 hogares que solicitaron ayuda para el alquiler. La Cruz Roja y varias otras organizaciones están explorando formas de complementar este programa
 ...

Respuesta de Recuperación Temprana: Se han realizado más evaluaciones al norte de Abaco (Crown Haven, Fox Town y Coopers Town), donde se han identificado necesidades de reparación y alquiler de alojamiento o apoyo a familias de acogida ...

....
 Área de Enfoque: Alojamiento
 Resultado 1 de la intervención propuesta: Las comunidades en las zonas afectadas por desastres y crisis restauran y fortalecen su seguridad, su bienestar y su recuperación a más largo plazo mediante soluciones de alojamiento y asentamientos.
 Producto 1.1: Se proporciona asistencia a corto y mediano plazo en alojamiento y asentamientos a los hogares afectados
 ”

-
- Análisis de la seguridad de la tenencia para las personas que recibirán asistencia de alojamiento inmediata o a mediano plazo (apoyo para el alquiler o reparación o reconstrucción de alojamientos dañados)
 - Provisión de soluciones de alojamiento a corto plazo para la población afectada (apoyo para el alquiler y apoyo a familias de acogida) a través de efectivo/cupón, para 750 familias

⁹⁶ FICR (2019 y 2020) Documentos del Huracán Dorian en las Bahamas en Go Platform

- Monitoreo de soluciones de alojamiento a corto plazo para la población afectada (apoyo para el alquiler o apoyo a familias de acogida) a través de efectivo/cupón, para 750 familias

...
 Producto 1.2: Se presta apoyo técnico, orientación y concienciación en materia de diseño de alojamientos seguros y de planificación de asentamientos, así como técnicas mejoradas de construcción, a los hogares afectados

“

Extractos del Plan de Acción de Emergencia:

“

Alojamiento

Fase de emergencia

...
 Además, se proporcionarán soluciones de alojamiento a corto plazo a 2500 familias objetivo mediante subvenciones de Transferencia Monetaria Multipropósito (dentro de la estrategia de Medios de Vida y Necesidades Básicas), que incluirán la asistencia económica necesaria para el alquiler o para el apoyo a familias de acogida durante tres meses.

...

Fase de recuperación

Apoyo para el alquiler o familia de acogida durante seis meses.
 Monto: 700 USD/mes por familia, para Alquiler y 100 USD/mes por persona hospedada en familia de acogida.
 Ubicaciones: Abaco, Gran Bahamas, población desplazada en Nassau.
 Procedimiento: El beneficiario encuentra una casa [estándar adecuado de vivienda] para alquilar o esta con una familia de acogida, [el voluntario comprueba la idoneidad], presenta el acuerdo con el propietario/la familia de acogida y él/ella recibe pagos mensuales de alquiler o de apoyo para los gastos extras en familia de acogida.

...

Otro problema importante serán los propietarios o inquilinos de viviendas en barriadas destruidas donde se ha prohibido la reconstrucción. Estos no pueden reparar ni reconstruir sus casas y no tienen una propiedad legal, así que la única opción que tienen es alquilar. Ellos serán elegibles para la opción de apoyo para el alquiler o asistencia en familias de acogida de la FICR/Cruz Roja de Bahamas-CRB.

...

Las familias cuyas casas han sufrido daños graves recibirán apoyo económico en efectivo del Gobierno, y podrán optar a seis meses de apoyo para el alquiler de la FICR/CRB.

...

Plan Operativo: Alojamiento

...

Población a ser asistida – Fase de Recuperación: 1250 hogares serán asistidos mediante la provisión de soluciones de alojamiento a medio plazo, que incluyen diferentes opciones como apoyo para el alquiler o efectivo/cupón para la reparación (750 familias) de casas dañadas y la construcción de alojamientos temporales (500 familias).

Código de Producto P&B	Resultado de Alojamiento 1: Las comunidades en las zonas afectadas por desastres y crisis restauran y fortalecen su seguridad, su bienestar y su recuperación a más largo plazo mediante soluciones de alojamiento y asentamientos.	% de la población objetivo que vive en alojamientos y asentamientos seguros y dignos en asentamientos seguros Meta: 80% (discusiones de grupos focales; encuestas de hogares con una muestra representativa con una precisión estadística de al menos un 5%)
	Producto de Alojamiento 1.1: Se proporciona asistencia a corto y mediano plazo en alojamiento y asentamientos a los hogares afectados	# de hogares que reciben asistencia de alojamiento y asentamiento de emergencia - Kits de herramientas de alojamiento (un kit), lona, juegos de cocina, juegos de limpieza y frazadas) Meta: 2,000 familias # de hogares que reciben asistencia de alojamiento y asentamiento a mediano plazo mediante asistencia con PTM (apoyo para el alquiler o efectivo/cupón para reparación o construcción de Alojamientos Temporales) Meta: 750 # de hogares que reciben alojamiento y asentamiento temporal mediante asistencia para reparar su casa con PTM Meta: 500

Actividades planificadas cuadrimestralmente	1	2	3	4
Evaluación de las necesidades, capacidades y carencias en materia de alojamiento de recuperación inmediata y temprana, y soluciones de alojamiento a medio y largo plazo (incluidas las evaluaciones de mercados).				
Identificación familias objetivo (2.000 hogares provistos de artículos para el hogar en la emergencia y 750 en la fase de recuperación temprana) sobre la base de la evaluación de las necesidades y el registro, la verificación e identificación de los beneficiarios en diferentes grupos objetivo (desplazados y no desplazados) - los factores de inclusión integran el género, la diversidad y la discapacidad en la respuesta.				
Coordinación con el gobierno y las partes interesadas				
Análisis de la seguridad de la tenencia para quienes necesiten asistencia de alojamiento de emergencia y a medio plazo. (Vinculado a la asistencia para el alquiler o reparación o reconstrucción de viviendas dañadas)				
Abogacía sobre la seguridad de la tenencia para quienes necesiten asistencia de alojamiento (en emergencia y a medio plazo) y prestación de apoyo técnico para asegurarla a quienes la necesiten				
Compra y distribución de alojamientos de emergencia y artículos domésticos para 2000 familias (lonas, mantas ligeras, utensilios de cocina, juegos de herramientas, kits de limpieza)				
Provisión de soluciones de alojamiento a mediano plazo para la población afectada (apoyo al alquiler o apoyo a las familias de acogida y apoyo a la reparación) mediante dinero en efectivo o vales y acompañamiento técnico sobre alquiler o reparaciones / para 750 familias				
Supervisión y monitoreo de las soluciones de alojamiento (emergencia y a medio plazo para la población afectada (apoyo al alquiler o apoyo a las familias de acogida y apoyo a la reparación)				

Anexo 4 – Ejemplo de un programa de actividades (Evaluación mercado vivienda alquiler)

A continuación, se muestra un ejemplo de un programa de actividades desarrollado para la planificación de un programa de asistencia para el alquiler (relacionado con Paso I, sección 6).

Ref.	Descripción de la Actividad	Línea de tiempo del proyecto/ Semana								Responsable	Necesidades de Recursos
		1	2	3	4	5	6	7	8		
.....											
1.6	Evaluación del Mercado de Vivienda de alquiler										
1.6.1	Mapeo de las partes interesadas									Gerente Programa	2 voluntarios + traductor + vehículo + 2 tabletas + viáticos para pasar la noche
1.6.2	Descripción general de las prácticas de mercado									Gerente Programa	2 voluntarios + traductor + vehículo + 2 tabletas + viáticos para pasar la noche
1.6.3	Selección del tipo de mercado de alquiler									Gerente Programa	N/A
1.6.4	Selección geográfica (área de interés)									Gerente Programa	N/A
1.6.5	Definición de unidad de alojamiento típica									Gerente Programa	N/A
1.6.6	Recopilación de datos sobre precios de mercado y la oferta y la demanda									Gerente Programa	6 voluntarios + traductor + 2 vehículos + 6 tabletas + viáticos para pasar la noche
1.6.7	Mapeo de consideraciones del Entorno de Mercado									Gerente Programa	N/A

Anexo 5 – Ejemplo de Ficha de Puntuación

De la Respuesta al Huracán Dorian, las Bahamas, 2019



Fase de Recuperación de Alojamiento
 Asistencia para el Alquiler



Criterios de selección hogares/familias objetivo

CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD	SÍ/NO
A. Nivel de daño de la vivienda	
Daños mínimos	No
Daños menores	No
Daños Mayores	Sí
Casa Destruida	Sí
CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD Adicionales	
VULNERABILIDAD para selección prioritaria para asistencia del paquete de Alojamiento de la FICR	
A. Composición y características sociales de la familia	
El hogar está liderado por una familia monoparental	3
Hogar de personas mayores (60+)	2
El hogar consta de 5 miembros o más	2
En el hogar hay un niño menor de 5 años	1
Hay miembros del hogar que tienen una discapacidad, enfermedad crónica o necesidades especiales (trastorno físico, mental, sensorial, conductual, cognitivo o emocional o condiciones limitantes)	2
B. Características Sociales y Económicas	
1 Ninguna persona del hogar está actualmente involucrada en actividades generadoras de ingresos ni recibe asistencia social/ beneficios del gobierno u otro apoyo	3
2 Dueño del inmueble (la casa es propiedad de y habitada por los receptores de la subvención)	1
Estatus legal desconocido	2

Puntuación para selección prioritaria							
2	4	6	8	10	12	14	16
Menos elegible		Elegible		Más elegible			

Anexo 6 – Ejemplo de contrato de alquiler / acuerdo de arrendamiento

A continuación se muestran dos acuerdos de arrendamiento de viviendas de alquiler. El primero se ha extraído de la publicación, Asegurando la Tenencia en Operaciones de Alojamiento, Clúster Global de Alojamiento, edición actualizada de octubre de 2019, página 17, y el segundo se ha extraído de una operación de NRC en el Líbano, junio de 2020.

Contrato de alquiler/arrendamiento

En general, un contrato de arrendamiento es un contrato legalmente exigible entre dos partes:

- Arrendador (propietario, arrendador): propietario legal de la vivienda o del terreno
- El arrendatario (arrendatario, inquilino) obtiene el derecho a utilizar la vivienda o el terreno (generalmente a cambio de dinero)

Los siguientes son ejemplos de elementos que deben incluirse en un contrato de arrendamiento para proporcionar seguridad de tenencia tanto al inquilino como al propietario y ayudar a evitar malentendidos/disputas. También deben reflejarse el contexto específico y las condiciones del programa.

¿Quién? Identificar a todos los arrendadores y arrendatarios que están vinculados por el acuerdo

Lo ideal sería que todos los miembros de la familia (incluidas las mujeres y los niños) se identificaran por su nombre y otros identificadores pertinentes, así como que se prevea la posibilidad de que nazcan/adopten otros niños. Como norma mínima, tanto la esposa como el esposo deben ser identificados por su nombre en el documento.

¿Qué? Descripción de la propiedad (tan preciso como sea posible)

Identificar el contexto del inmueble/local/terreno arrendado, por ejemplo, la dirección de la calle, la parcela, el GPS, los metros/límites.

Valor ¿Es el intercambio de contraprestaciones (pago) un requisito para el alquiler en virtud de la costumbre/ley local?

Si se requiere una contraprestación, se debe especificar el monto del alquiler y cuándo se debe pagar, así como el requisito de que el arrendador proporcione un recibo u otro tipo de acuse de recibo. ¿Existen límites en virtud de la legislación o la costumbre locales en cuanto al tipo (por ejemplo, en efectivo, suma global, en especies, pagada por un tercero, por ejemplo, un donante, o la cantidad (por ejemplo, tipo de mercado frente a nominal/simbólico)?

¿Cuáles son las reglas? Derechos y obligaciones, así como cualquier límite del arrendador y el arrendatario

- El derecho del propietario a la entrada y a la inspección, incluido el tiempo, el aviso, etc., es coherente con el derecho del inquilino a no ser molestado por el propietario (o por otros inquilinos).
- Si el inquilino tiene permiso para subarrendar; hacer modificaciones; tener invitados (tiempo limitado para distinguirlos de los ocupantes nuevos/ adicionales de facto); tener mascotas; dirigir un negocio desde el local con o sin permiso del propietario.
- Asignar una clara responsabilidad en el pago de los costos de los servicios públicos y en el tipo y costo de las reparaciones.
- Responsabilidad del propietario por el estado de las instalaciones en el momento de la entrega, así como responsabilidad del arrendatario por el mantenimiento del estado de las instalaciones y responsabilidad por los daños.
- Especificar el acceso del arrendatario a las zonas comunes o a las instalaciones comunes y su derecho a utilizarlas.
- Si hay que pagar el alquiler, especifique la fecha o el período en que debe pagarse y cómo, y que el arrendador proporcione al arrendatario un recibo escrito u otro tipo de acuse de recibido.
- Condiciones o eventos que permiten al propietario o al inquilino rescindir el contrato de arrendamiento (por ejemplo, falta de pago o daños), así como cualquier período de notificación involucrado.
- Si la ley o la costumbre exigen el registro de los contratos de alquiler, especifique quién cumplirá esta obligación y pagará los costos asociados. Especifique las sanciones por incumplimiento de las condiciones del acuerdo y cómo se resolverán las controversias entre el propietario y el arrendatario.

¿Por cuánto tiempo? La duración del contrato de arrendamiento puede ser fija, periódica o de duración indefinida

Plazo fijo	Periódico	Tenencia a voluntad	Renovación
Indique las fechas de inicio y fin y la duración del acuerdo	Mes a mes es la regla general si no se especifica el período	Puede ser rescindido por cualquiera de las partes sin penalización	Condiciones para renovar el acuerdo por un período adicional

Acuerdo de Arrendamiento

Extraído de las herramientas de programa de NRC Líbano, junio 2020.

1. Las Partes

- 1.1 Nombre del arrendador/persona autorizada.....
(el arrendador)
- 1.2 Dirección y detalles de contacto del Arrendador.....
- 1.3 Nombre y detalles de contacto del inquilino:
 el jefe de familia el Conyúge **(el inquilino)**
- 1.4 Número(s) de teléfono del hogar:.....
- 1.5 Miembros del hogar (el Hogar):

#	Nombre	Edad	Relación con el Hogar
1			
2			
3			
4			
...			

- 1.6. El Inquilino arrendará el Inmueble del Arrendador, y la dirección del Inmueble mencionada a continuación será considerada la residencia del inquilino para los propósitos de este acuerdo.

2. 2. Objeto y Propósito del Acuerdo de Arrendamiento

- 2.1 Edificio:
- 2.2 Número de registro de la propiedad (si está disponible):
- 2.3 Calle:
- 2.4 Ciudad: **(el inmueble).**
- 2.5 Descripción del Inmueble (p.ej. en qué piso, cantidad de habitaciones, equipos, amueblado):
- 2.6 Estado actual del Inmueble (muy bueno, bueno, regular, malo):
- 2.7 Defectos identificados en la Fecha de Inicio:
- 2.8 Propósito previsto del Inmueble (p.ej. residencial o comercial):

3. Alquiler

- 3.1 (Anual/mensual) Monto del alquiler:
- 3.2 Intervalos de pago (p.ej. primer o último día de cada mes o cada tres o seis meses):
- 3.3 Método de pago (p.ej. efectivo, en bienes):

4. Duración del Arrendamiento

- 4.1 El plazo del Acuerdo de Arrendamiento será, comenzando en (la Fecha de Inicio), y terminando en
- 4.2 Las Partes pueden rescindir el Acuerdo de Arrendamiento en cualquier momento de mutuo acuerdo.
- 4.3 El Inquilino puede rescindir el Acuerdo de Arrendamiento en el período inicial acordado (4.1).
- 4.4 El Inquilino y El Arrendador deben negociar la posible extensión del Acuerdo de Arrendamiento al menos un mes antes de su finalización. El Acuerdo de Arrendamiento se renueva sujeto a un acuerdo mutuo entre las dos partes.

5. Obligaciones del Inquilino

- 5.1 El Inquilino pagará el monto total del alquiler a su debido tiempo y en la forma acordada (p.ej. efectivo, cheque).
- 5.2 El Inquilino no debe utilizar el Inmueble para fines distintos a los especificados en el Acuerdo de Arrendamiento.
- 5.3 El Inquilino preservará y mantendrá el Inmueble, y, una vez finalizado el Acuerdo de Arrendamiento, lo devolverá en las mismas condiciones (excepto por el desgaste normal) en que el Inquilino recibió el Inmueble.

6. Obligaciones del Arrendador

- 6.1 El Arrendador entregará el Inmueble, y ejecutará, por su propia cuenta, todas las reparaciones estructurales necesarias en el Inmueble, incluyendo asegurar las conexiones de agua y de electricidad y los estándares mínimos de idoneidad, excepto aquellos debidos a cualquier mal uso por parte del Inquilino.
- 6.2 El Arrendador emitirá un recibo al Inquilino por cada pago de alquiler.

7. Otros Acuerdos (p.ej. Electricidad, Impuestos)

.....

8. Resolución de Disputas

Las disputas o conflictos con este Acuerdo de Arrendamiento que no puedan resolverse mediante consultas mutuas se resolverán de conformidad con la ley libanesa aplicable. Todas las notificaciones deben entregarse por escrito.

9. Rescisión / Terminación de contrato

- 9.1. El Propietario puede rescindir este Acuerdo si la familia incumple alguna de sus obligaciones. El Propietario debe enviar una notificación por escrito al inquilino para remediar el incumplimiento en un plazo no menor a un mes, además de notificar a NRC por escrito o por SMS (número de teléfono), según lo estipulado en el Artículo 8.
- 9.2. Los Inquilinos pueden rescindir este Acuerdo notificando por escrito al Propietario con cinco (5) días de anticipación. La familia también debe informar a NRC dentro de los 5 días posteriores al envío de la notificación por escrito.

10. Cantidad de copias firmadas

Este Acuerdo de Arrendamiento se emite en tres copias originales. Cada Parte conserva un original, el tercero se entrega a NRC.

Fecha y lugar del Acuerdo de Arrendamiento:

Firma del Arrendador

Firma del Inquilino

.....

.....

Este es un ejemplo sugerido de un acuerdo de arrendamiento que puede utilizarse como base de un acuerdo al arrendar una propiedad. La intención de la información legal proporcionada en este documento es servir únicamente de orientación general, y no sustituye el asesoramiento legal de un abogado calificado.

Anexo 7 - Ejemplo de Estándar Mínimo de Vivienda

Adaptado del Programa de Vivienda Urbana en Jordania del Consejo Noruego para Refugiados (NRC), Estándar Mínimo de Vivienda, oct 2017.

Introducción

La intención de este documento es proporcionar al proyecto de vivienda urbana un estándar mínimo, que debe seguirse y validarse para identificar una vivienda como un espacio adecuado para que viva una familia. Los estándares son generales y permiten que diferentes familias y equipos de campo evalúen e identifiquen situaciones generales que luego pueden utilizarse para definir posibles modificaciones, apoyo extra y/o acciones.

1. Seguridad de la Tenencia

Una vivienda debe proporcionar a la familia un lugar estable donde vivir. Por lo tanto, solo pueden validarse las viviendas donde se puede asegurar la tenencia. La seguridad de la tenencia se evalúa desde dos perspectivas: la legalidad de los acuerdos y la relación con el propietario.

- Legalidad de los acuerdos: Solo las propiedades donde se puede obtener un acuerdo garantizado pueden ser consideradas para el proyecto. El acuerdo puede ser preexistente o puede asegurarse después de validar la propiedad.
- Relación con el arrendador: Solo se pueden considerar válidas las propiedades cuando el arrendador tiene una actitud positiva (o al menos neutral) hacia los inquilinos. NRC no puede validar viviendas donde los inquilinos puedan verse afectados por algún tipo de maltrato y/o abusos.

2. Seguridad Personal

La vivienda debe brindar seguridad a toda la familia, en particular a las mujeres y a los niños. La seguridad se evalúa desde dos puntos de vista principales: entorno y vecindario y seguridad del hogar.

- Entorno y vecindarios: Las casas no pueden estar ubicadas en zonas conocidas por su inseguridad y peligro. Esto incluye amenazas sociales y ambientales. Las viviendas no pueden estar ubicadas en zonas donde hay inundaciones frecuentes, riesgo de deslizamientos de tierra, inundaciones repentinas, etc. Además, deben evitarse las zonas propensas a la violencia debido a pandillas, milicias o cualquier otra forma de presión social.

- Seguridad del hogar: La vivienda debe poder asegurar a las personas y las pertenencias ubicadas en el interior. Para ello, se requiere que al menos la puerta de acceso y todas las ventanas que puedan usarse para ingresar a la vivienda puedan asegurarse y cerrarse con llave. En algunos casos se podría considerar la adición de barrotes de hierro para las plantas bajas, pero no es obligatorio.

3. Estructura

La vivienda debe ser estructuralmente sólida. NRC no puede validar viviendas con grietas importantes, elementos estructurales dañados, losas dañadas, paredes o columnas dañadas y/o problemas evidentes con el diseño estructural.

4. Tamaño

El tamaño de la vivienda debe ser suficiente para albergar a todos los miembros de la familia. Si en la vivienda vive más de una unidad familiar/ hogar, estos deben tener dormitorios separados, y cada habitación no puede albergar a más de cuatro personas. Además, no puede considerarse dormitorio ningún espacio que se utilice como espacio de acceso a otro, como por ejemplo una sala común que da acceso a dormitorios. El nivel de hacinamiento no puede ser superior a cuatro personas por dormitorio.

5. Habitabilidad

La vivienda debe proporcionar estándares mínimos de habitabilidad que permitan a una persona/familia vivir en un ambiente saludable, considerando factores físicos y mentales. Los principales factores a considerar son:

- Ventilación e iluminación en los espacios. Los espacios deben tener una fuente de luz y de ventilación natural. En algunos casos, la ventilación y la iluminación pueden obtenerse a través de un tercer espacio, sin embargo, estos casos deben revisarse en detalle, considerando elementos como el tamaño de las ventanas o de la puerta que ventilan el segundo espacio, la distancia a las ventanas más cercanas o espacio para ventilación y/o flujo de aire interno. En cualquiera de los casos, no es aceptable tener ventilación e iluminación a más de un segundo nivel (es decir, todos los espacios deben estar conectados por lo menos a otro espacio que tenga luz y ventilación directa, no se acepta un tercer nivel).
- No se aceptan sótanos o espacios que no tengan una ventilación e iluminación natural adecuada por lo menos durante parte del día.

- Humedad. No debe haber señales importantes de agua o humedad en ninguna de las habitaciones, especialmente en los dormitorios.
- Espacio habitable. No puede aceptarse ningún espacio habitable con menos de 2.5 metros entre el piso y el techo después de que se hayan completado todas las obras. Esto incluye dormitorios, áreas comunes, cocina, baños, etc. Sin embargo, los espacios de almacenamiento, los armarios, o cualquier otra área que no haya sido asignada como área habitable, pueden ser más pequeños.
- Prevención de riesgos. Deben protegerse las áreas de la vivienda que pueden presentar un riesgo de accidente, en particular si hay niños y/o personas mayores. Esto incluye principalmente barandillas en escalones altos, balcones, terrazas, etc. Pueden considerarse otros elementos que podrían constituir un riesgo, dependiendo del caso.

6. Intimidad

La casa debe proporcionar suficiente intimidad y espacio decente, y estar adaptada a las normas y tradiciones culturales. Especialmente cuando varios hogares/familias habitan en la misma casa, debe haber una estructura para delimitar la intimidad en los diferentes espacios. En los casos donde más de un hogar utiliza la misma casa, al menos los dormitorios deben tener una puerta que se pueda cerrar. Las ventanas que dan al exterior, especialmente en la planta baja, deben poder cerrarse para evitar que personas externas tengan una conexión visual directa con el interior.

7. Servicios de agua y saneamiento

- Agua: La casa debe tener acceso a agua suficiente para cubrir las necesidades familiares. La cantidad mínima de agua disponible para cada familia se estima en función de la capacidad de almacenamiento de agua.
- Agua: La capacidad de almacenamiento se estima en 50 lt/persona/día. La cantidad de días que debe utilizarse para calcular la capacidad de almacenamiento dependerá del área de trabajo y de la frecuencia de distribución de agua en la zona.
- Agua: El agua debe ser de calidad y limpieza suficiente para realizar las actividades diarias en la casa, tales como lavar ropa, bañarse y limpiar.
- Saneamiento: La casa debe tener un sistema funcional para evacuar las aguas residuales. El sistema también debe poder mantenerse y evitar la contaminación del medio ambiente.

8. Servicios de electricidad

La casa debe tener acceso a electricidad. El circuito eléctrico debe estar protegido con al menos un circuito que tenga interruptor de corriente, idealmente un disyuntor diferencial. Todos los sistemas deben ser seguros y no tener cables desprotegidos o al descubierto, especialmente si hay niños presentes. Se espera que haya por lo menos un punto de iluminación y un enchufe eléctrico en cada habitación.

9. Unidades de baños y duchas

- Los baños y las duchas deben ser limpios y seguros. Las puertas que dan a los baños y a las duchas deben poder cerrarse desde el interior para mantener la seguridad, en particular para las mujeres y los niños.
- Los baños y las duchas también deben estar protegidos del exterior, evitando que personas externas miren hacia adentro o miren cuando la gente entra o sale de ellos. Las ventanas y/o puertas deben colocarse o diseñarse para evitar esta situación.
- Los baños deben tener suficiente espacio para acomodar por lo menos un asiento de inodoro (o equivalente) y un espacio para tomar una ducha/baño. Idealmente debería haber un lavabo ubicado dentro del baño, sin embargo, en algunas situaciones es aceptable que el lavabo esté ubicado en un lugar adyacente.
- Los pisos y las paredes deben poder limpiarse y mantenerse. Se recomienda azulejos o acabados similares en suelos y paredes, y por lo menos hasta una altura de 1.5 metros.
- El baño debe tener ventilación, idealmente una ventana que dé directamente al exterior y que pueda abrirse o en su defecto ventilación forzada adecuada.

10. Espacio para Cocinar

Cada casa debe tener por lo menos un espacio donde se pueda cocinar. Este espacio debe tener, como mínimo, un espacio para colocar una estufa y un fregadero conectado al sistema de suministro de agua dentro de la casa. Idealmente, la nevera debería caber en la cocina, sin embargo, también puede colocarse en una habitación adyacente o en un espacio conveniente fácilmente accesible desde el espacio de la cocina.

- Idealmente, la cocina también debería tener un espacio para preparar la comida, como un mesón, y un lugar donde almacenar algunos productos.
- La cocina debe tener ventilación, idealmente una ventana que dé directamente al exterior, que debe poderse abrir. El espacio de la cocina

debe poder limpiarse a fondo. Se recomienda azulejos o acabados similares en suelos y paredes, y por lo menos hasta una altura de 1.5 metros.

11. Espacios comunes

- Estándares de acabado: Estos espacios deben tener por lo menos todas las paredes repelladas y un piso que pueda limpiarse fácilmente.
- Tamaño: Idealmente, el espacio común debe poder acomodar a varios miembros de la familia para que puedan pasar momentos juntos, por lo tanto, el espacio debe ser lo suficientemente grande para albergar a todos los miembros de la familia. Además, de preferencia el espacio debe ser de dimensiones regulares en lugar de largo y estrecho.

12. Dormitorios

- Estándares de acabado: Estos espacios deben tener por lo menos todas las paredes repelladas y un piso que pueda limpiarse fácilmente.
- Tamaño: Los dormitorios deben tener suficiente espacio para acomodar cómodamente a todas las personas que necesitan dormir en la habitación. De preferencia el espacio debe ser de dimensiones regulares, ya que es más fácil acomodar camas, colchones o distribuir las áreas para dormir.

13. Necesidades específicas

La vivienda debe permitir que las personas con necesidades específicas puedan beneficiarse de oportunidades similares a las ofrecidas a las otras. Con ese fin, para las viviendas que albergan a personas con limitaciones de movilidad y otras necesidades específicas se debe considerar por lo menos lo siguiente:

- Accesibilidad. Todos los miembros del hogar deben poder acceder a la casa, al menos poder movilizarse a/desde la vivienda a un lugar cercano.
- Ingreso. Todos los miembros del hogar deben poder entrar/salir de la vivienda de forma independiente sin ayuda de alguien más. Las puertas, escalones, etc., de la casa deben adaptarse para garantizar que eso sea posible.
- Circulación. Todos los miembros del hogar deben poder circular con independencia dentro de la vivienda, en particular moverse entre las áreas más importantes, como ir del dormitorio al baño y a las áreas comunes, por ejemplo.

Uso - Todos los miembros del hogar deben poder utilizar al menos los elementos más importantes, como inodoros, duchas, lavabos, interruptores eléctricos, etc.

14. Acceso a servicios

Evite seleccionar propiedades que estén lejos de los servicios locales, o minimice la cantidad de estos casos.

Anexo 8 – Tabla de medios de vida

La siguiente tabla expone algunas de las posibles intervenciones que la Sociedad Nacional puede considerar al implementar una asistencia para el alquiler para personas desplazadas y afectadas por una crisis:

Contexto urbano	Contexto rural
Intervenciones de emergencia	
<p>Apoyo para los hogares más vulnerables para satisfacer sus necesidades básicas (alimentos y otras necesidades del hogar) mediante asistencia en efectivo y basada en el mercado.</p> <p>Iniciativas condicionales basadas en efectivo para pagar deudas, etc.</p> <p>Abogacía para lograr la inclusión de grupos marginados en los sistemas nacionales de protección social</p>	<p>Apoyo a los hogares más vulnerables para satisfacer sus necesidades básicas (alimentos y otras necesidades del hogar) mediante asistencia en efectivo y en cupones o apoyo en especie.</p> <p>Protección de medios de vida mediante asistencia en efectivo y en cupones o apoyo en especie mediante: Suministro de asistencia agrícola a las comunidades afectadas para asegurar la próxima temporada de siembra (incluyendo la producción de traspatio/pequeños huertos). Suministro de asistencia ganadera a las comunidades afectadas (p.ej. campañas de vacunación, suministro de forraje, salud animal, etc.)</p> <p>Iniciativas condicionales basadas en efectivo para pagar deudas, etc.</p> <p>Abogacía para lograr la inclusión de grupos marginados en los sistemas nacionales de protección social</p>

Intervenciones a medio/largo plazo, contextualizadas a las capacidades/experiencias de la SN y al marco legal del país

<p>Provisión de subvenciones básicas para puesta en marcha de negocios (efectivo condicional), dirigidas a las personas afectadas y destinadas a la recuperación de micro, pequeñas y medianas empresas en las comunidades.</p> <p>Mejorar el acceso a los servicios financieros (formales e informales) para las pequeñas y medianas empresas.</p> <p>Provisión de educación y formación técnica profesional (EFTP)</p> <p>Promoción de incubadora de empresas para aportar capital inicial para restablecer micro y pequeñas empresas.</p> <p>Pasantías para desarrollo de habilidades en pequeñas y medianas empresas</p> <p>Iniciativas climáticamente inteligentes que apoyan la seguridad alimentaria y la recuperación de los medios de vida (p.ej. estufas de cocina energéticamente eficientes)</p> <p>Abogacía para lograr la inclusión de grupos marginados en los sistemas nacionales de protección social</p>	<p>Regímenes de dinero por trabajo en las comunidades afectadas para brindar acceso a ingresos.</p> <p>Provisión de subvenciones en efectivo condicionadas y asistencia basada en el mercado dirigidas a las personas afectadas y destinadas a la recuperación de micro, pequeñas y medianas empresas en las comunidades.</p> <p>Restaurar los flujos comerciales y garantizar el buen funcionamiento de los mercados de productos e insumos agrícolas (apoyando las brechas de cambio de valor) - Integración basada en el mercado.</p> <p>Facilitar el acceso a préstamos y/o microcréditos mediante la restauración de los sistemas de microfinanzas comunitarios (grupos de ahorro, clubes de madres)</p> <p>Iniciativas climáticamente inteligentes que apoyan la seguridad alimentaria y la recuperación de los medios de vida (p.ej. estufas de cocina energéticamente eficientes)</p> <p>Abogacía para lograr la inclusión de grupos marginados en los sistemas nacionales de protección social</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Anexo 9 - Bibliografía

CaLP, (2018) Glossary of Terminology for Cash and Voucher Assistance.

CaLP, (2018) Glosario de Terminología para los Programas de Transferencias Monetarias

DG ECHO Documento de Política Temática No 9, (2017) Directrices sobre alojamiento y asentamientos humanitarios.

ELAN, (2016) Kit de inicio de datos para el personal humanitario sobre el terreno.

Global Shelter Cluster (2019) Proyectos de alojamiento, Grecia 2016-2018 / Crisis de los refugiados, Alojamiento urbano, apoyo al alquiler, rehabilitación de viviendas.

Global Shelter Cluster (2019) Acompañante de Shelter Cluster al glosario de CaLP Glossary, grupo de trabajo de Global Shelter Cluster Cash.

Global Shelter Cluster (2019) Asegurando la Tenencia en Operaciones de Alojamiento.

Global Shelter Cluster (2020) Intervención en el mercado de alquiler, Hoja de consejos 1-5 (1- Evaluación y Análisis; 2- Diseño e Implementación; 3- VTP; 4- Monitoreo y 5- Estrategia de salida y transición a un alojamiento duradero).

CICR, (2020) Manual sobre la protección de datos en la acción humanitaria.

CICR, (2018) Los rastros digitales podrían poner en peligro a las personas que reciben ayuda humanitaria, según encuentran el CICR y Privacy International.

FICR, Cruz Roja de Luxemburgo, (2019) Alojamiento, asentamientos y transferencias en efectivo, Un manual sobre Transferencias en efectivo y vales

FICR, (2000), Planificación de proyectos, Programa de capacitación en preparación para casos de desastre.

CICR (2006) Posición del CICR sobre desplazados internos

FICR, (2010) Directrices de la FICR para la programación de los medios de vida.

FICR, (2010) Planificación de proyectos y programas, Manual de orientación.

FICR (2011), Alojamientos de transición Ocho diseños.

FICR (2012) Orientación sobre el programa de recuperación.

FICR (2012) Guía de bolsillo PMER.

FICR y Cruz Roja Danesa, (2012) Asistencia a las familias y comunidades de acogida tras las crisis y los desastres naturales, Una guía paso a paso.

FICR (2013) Programación de transferencias de efectivo con la participación de los líderes de las Sociedades Nacionales.

FICR, (2015) Directrices sobre la evaluación rápida de la tenencia para la planificación de intervenciones posteriores a un desastre.

FICR, (2015) Elementos mínimos para los enfoques de cartografía de la tierra basados en la comunidad en contextos posteriores a los desastres.

FICR and CICR, (2016) Guía de la Cruz Roja y la Media Luna Roja para el compromiso y la responsabilidad de la comunidad (CEA).

FICR (2017), Evaluación final del programa «Cash» de la FICR y la JRCS para los refugiados sirios en Jordania.

FICR (2018) Normas mínimas de protección, género e inclusión en situaciones de emergencia.

FICR (2018) Kit de inicio de retroalimentación.

FICR (2018) Establecer y gestionar un mecanismo sistemático de retroalimentación de la comunidad.

FICR, ¿Qué son los medios de vida?

FICR, ¿Qué es un migrante?

FICR, Tipos de desastres: definición de peligro.

FICR, Alojamiento y asentamientos en situaciones de emergencia, desastres naturales, curso de capacitación.

Socios de Notio, (2015), NRC Jordania Alojamiento Urbano Integrado / Evaluación del Programa de ICLA.

NRC, (2018) Una evaluación de la modalidad de ocupación gratuita de alojamientos en el Líbano, Evaluación de impacto.

NRC (2010) Asegurando la tenencia en operaciones de alojamiento.

NRC Jordan, (2017) Herramientas de respuesta del Programa de Alojamiento Urbano.

OCDE, HC1.2. (2019) Los costos de la vivienda por encima de los ingresos.

OACDH & ONU HABITAT, Hoja informativa 21: El derecho a una vivienda adecuada

Movimiento de la Cruz Roja y la Media Luna Roja Programación de transferencias de efectivo, (2020) CVA - Directrices para la integración y la preparación. Red Cross Red Crescent Movement Cash transfer programming

Caja de herramientas del Movimiento de la Cruz Roja y de la Media Luna Roja para las transferencias de efectivo en situaciones de emergencia.

Movimiento de la Cruz Roja y la Media Luna Roja (2007) Directrices para la programación de transferencias de efectivo.

Save the Children International (2018) Guía del facilitador para el análisis y la planificación de opciones de respuesta intersectorial.

Grupo temático sobre vivienda en Ucrania (2015) Recomendación del grupo temático sobre actividades de alquiler en efectivo en Ucrania.

Esfera, (2018) El Manual de la Esfera: Carta Humanitaria y Normas mínimas de respuesta humanitaria, cuarta edición, Ginebra (Suiza).

Los consultores de rendimiento del Wolfgroup, (2013) Evaluación externa del enfoque de subsidios en efectivo de apoyo a la renta aplicado a los programas de retorno y reubicación en Haití.

ONU-Habitat, (2004) Una guía de políticas para el alquiler de viviendas en países en desarrollo, Serie de guías rápidas de políticas - Volumen 1

ACNUR (2019) Orientación de soporte de alquiler.

LOS PRINCIPIOS FUNDAMENTALES DEL MOVIMIENTO INTERNACIONAL DE LA CRUZ ROJA Y DE LA MEDIA LUNA ROJA

Humanidad The International Red El Movimiento Internacional de la Cruz Roja y de la Media Luna Roja, al que ha dado nacimiento la preocupación de prestar auxilio, sin discriminación, a todos los heridos en los campos de batalla, se esfuerza, bajo su aspecto internacional y nacional, en prevenir y aliviar el sufrimiento de los hombres en todas las circunstancias. Tiende a proteger la vida y la salud, así como a hacer respetar a la persona humana. Favorece la comprensión mutua, la amistad, la cooperación y una paz duradera entre todos los pueblos.

Imparcialidad No hace ninguna distinción de nacionalidad, raza, religión, condición social ni credo político. Se dedica únicamente a socorrer a los individuos en proporción con los sufrimientos, remediando sus necesidades y dando prioridad a las más urgentes.

Neutralidad Con el fin de conservar la confianza de todos, el Movimiento se abstiene de tomar parte en las hostilidades y, en todo tiempo, en las controversias de orden político, racial, religioso o ideológico.

Independencia El Movimiento es independiente. Auxiliares de los poderes públicos en sus actividades humanitarias y sometidas a las leyes que rigen los países respectivos, las Sociedades Nacionales deben, sin embargo, conservar una autonomía que les permita actuar siempre de acuerdo con los principios del Movimiento.

Voluntariado Es un movimiento de socorro voluntario y de carácter desinteresado.

Unidad En cada país sólo puede existir una Sociedad de la Cruz Roja o de la Media Luna Roja, que debe ser accesible a todos y extender su acción humanitaria a la totalidad del territorio.

Universalidad El Movimiento Internacional de la Cruz Roja y de la Media Luna Roja, en cuyo seno todas las Sociedades tienen los mismos derechos y el deber de ayudarse mutuamente, es universal.



Federación Internacional de Sociedades de la Cruz Roja y de la Media Luna Roja (IFRC) es la red humanitaria más grande del mundo, con 192 Sociedades Nacionales de la Cruz Roja y de la Media Luna Roja y alrededor de 14 millones de voluntarios. Nuestros voluntarios están presentes en las comunidades antes, durante y después de una crisis o desastre. Trabajamos en los entornos más complejos y de difícil acceso del mundo, salvando vidas y promoviendo la dignidad humana. Apoyamos a las comunidades para que se conviertan en lugares más fuertes y resilientes donde las personas puedan vivir seguras y vidas saludables, y tener oportunidades de prosperar.

Síguenos en:

www.ifrc.org | twitter.com/ifrc | facebook.com/ifrc | instagram.com/ifrc | youtube.com/user/ifrc | tiktok.com/@ifrc