

# Alojamientos de alquiler: consideraciones estratégicas

07 Marzo 2023

## Puntos clave

- Asegúrese de que los alojamientos alquilados cumplan la normativa.
- Apoye un aumento y/o mejora del parque de viviendas disponibles en alquiler.
- Respalde actividades de subsistencia que incrementen la autonomía de las personas de la competencia del ACNUR. Reduzca al mínimo los efectos de la especulación sobre el mercado de alquiler.
- Cerciórese de que los contratos de alquiler protejan a los arrendatarios frente a la discriminación, el abuso, la explotación y el desalojo forzoso.
- Tenga en cuenta el nivel de protección existente en la zona de desplazamiento, incluidas las condiciones de seguridad y las necesidades y riesgos específicos, como la protección de la infancia y la violencia sexual y de género.
- Tenga en cuenta la economía nacional y local y las oportunidades que tienen las personas de la competencia del ACNUR para conseguir su autonomía, desarrollar medios de vida sostenibles y contribuir a la comunidad. Considere cómo influirá la llegada de refugiados a la capacidad de las poblaciones de acogida para acceder a los medios de subsistencia o a los servicios.

## 1. Líneas generales

El alquiler de alojamientos es una posibilidad que se utiliza sobre todo en entornos urbanos. Resulta más viable cuando las poblaciones desplazadas disponen de los recursos necesarios (fondos, recursos en especie, etc.) y la comunidad de acogida cuenta con alojamientos apropiados para alquilar.

Cuando les resulta posible, las personas desplazadas buscan refugio en zonas que les resultan

familiares, en las que puede que tengan parientes o amigos que les proporcionen apoyo informal. Otras, en cambio, dan prioridad al hecho de poder disfrutar de oportunidades económicas allí donde decidan establecerse.

El hecho de posibilitar que los refugiados residan en comunidades de manera legal, pacífica y libre de cualquier tipo de hostigamiento, ya sea en zonas urbanas o rurales, resulta positivo para su capacidad de tomar las riendas de sus vidas y de asumir responsabilidades para con sus familias y comunidades.

La asistencia humanitaria para esta opción de asentamiento suele centrarse en garantizar que los alojamientos de alquiler sean adecuados y asequibles. Esto último es necesario para que un mayor número de hogares vulnerables puedan obtener un alojamiento de alquiler, que debe cumplir las normas establecidas y ofrecer una calidad adecuada. Se requerirá una protección y una vigilancia reforzadas, como con cualquier enfoque alternativo a los campamentos.

## **2. Guía principal**

### **Características del contexto y riesgos asociados**

El arrendamiento implica la posibilidad de alquilar un alojamiento rural o urbano durante un período de tiempo breve. El pago del alquiler se puede efectuar en metálico o en especie.

Los conflictos y desastres naturales reducen a menudo la disponibilidad de suelo, viviendas o apartamentos en alquiler, y los hogares que se ven empobrecidos como consecuencia de ese tipo de sucesos suelen ser incapaces de hacer frente al pago del alquiler.

En un mercado competitivo, las personas de la competencia del ACNUR pueden ser vulnerables a la discriminación y explotación por parte de terratenientes sin escrúpulos. A menudo no disponen de suficiente dinero para realizar un depósito o carecen de las referencias necesarias. Si la normativa requiere la acreditación de la residencia o la ciudadanía, puede limitar el acceso de estas personas a contratos de alquiler formales. Puede que estos contratos no sean formales o ejecutables, dejando a las personas de la competencia del ACNUR sin seguridad de tenencia y expuestas a sufrir abusos.

Si existe una fuerte demanda de propiedades en alquiler, se puede producir inflación de los precios de alquiler y especulación. A menudo los alojamientos disponibles para alquilar, si son asequibles, presentan un estado deficiente. Se puede tardar mucho tiempo en alcanzar un acuerdo con el Gobierno, las autoridades locales o los propietarios sobre el uso del suelo o las propiedades disponibles.

### **Objetivos de protección específicos según el contexto**

- Proporcionar un entorno vital seguro y saludable a las personas de la competencia del ACNUR.

- Proteger a las personas de la competencia del ACNUR frente a diversos tipos de riesgos, incluidos el desalojo, la explotación y el abuso, el hacinamiento un acceso deficiente a los servicios, así como de unas condiciones de vida insalubres. Respaldar la autonomía, permitiendo que las personas de la competencia del ACNUR vivan vidas constructivas y dignas.

## **Principios y consideraciones políticas para la estrategia de respuesta a situaciones de emergencia en este contexto**

Es importante comprender las oportunidades y restricciones a las que se enfrentan las poblaciones que acogen a las poblaciones desplazadas en sus viviendas o en sus tierras. Pueden obtener ingresos a través del alquiler de una vivienda o un terreno a personas desplazadas que desean establecerse en ellos. Si los derechos de propiedad de los pequeños propietarios están protegidos, tendrán mayor probabilidad de invertir terrenos y en otros activos productivos. Los gobiernos de los países de acogida pueden ser reacios a promover el alquiler de alojamientos como alternativa a los campamentos; esto puede deberse a razones de seguridad o a la preocupación de que los refugiados puedan competir con los ciudadanos nacionales por las limitadas oportunidades económicas y recursos escasos, como el agua o el suelo. Los gobiernos de los países de acogida también pueden considerar que el hecho de permitir que los refugiados se establezcan en las comunidades y participen en la economía reduce la probabilidad de que regresen a su país de origen en el futuro. Deberá llevarse a cabo un análisis pormenorizado de las leyes, políticas y prácticas nacionales relativas a la protección de los refugiados, incluidas las restricciones al ejercicio de sus derechos y libertades.

Los programas de alojamiento y vivienda también deben analizar el entorno socioeconómico de las zonas residenciales con objeto de determinar el grado de asequibilidad y disponibilidad de alojamientos en alquiler.

Puede que inicialmente no se disponga de una cantidad suficiente de alojamientos adecuados. Quizá sea necesario efectuar mejoras o reparaciones en las viviendas disponibles para alquilar, y puede que no sea posible realizar dichas actuaciones con la suficiente rapidez como para responder a las necesidades de alojamiento en las primeras fases de la respuesta.

Consulte con las autoridades pertinentes, los asociados en la ejecución y la población afectada con el fin de establecer unos precios justos y coherentes para el alquiler, y unas medidas de ayuda al alquiler que no perturben el mercado local.

Colabore estrechamente desde el principio con las oficinas técnicas de las autoridades locales, y estudie las normas y reglamentos locales relativos a la tenencia de la tierra, las obras públicas y la vivienda, con objeto de reducir el riesgo de conflictos en relación con la tierra y de garantizar el cumplimiento de la normativa local en materia de edificación.

# Modo prioritario de implementación operacional y respuestas en este contexto

- Explore opciones consistentes en ayudas monetarias para que los refugiados puedan costearse alojamientos en alquiler.
- Evalúe desde el punto de vista técnico la calidad de los alojamientos en alquiler para cerciorarse de que satisfagan unas normas mínimas.
- Facilite el acceso a los servicios básicos, incluido el abastecimiento de agua, el saneamiento, la salud y la educación.
- Cuando sea necesario y resulte apropiado, respalde la introducción de mejoras o la ejecución de reparaciones para asegurar que los alojamientos de alquiler se ajusten a la normativa.
- Analice el entorno de vivienda, suelo y propiedades, las leyes reguladoras de esta materia y su aplicación; identifique prácticas que puedan exponer a las personas de la competencia del ACNUR al riesgo de sufrir discriminación, explotación o abuso.
- Las evaluaciones de los alojamientos pueden incluir un análisis del mercado de alquiler, sobre todo ante desplazamientos urbanos. Dichas evaluaciones deberán incluir un estudio del parque de viviendas disponibles en alquiler, sus precios, su estado y si necesitan obras de rehabilitación, acceso a servicios básicos, si presentan problemas legales o desde el punto de vista de la protección, etc.

## Priority actors and partners in this context

- Autoridades gubernamentales locales o nacionales.
- Los líderes comunitarios y religiosos.
- Las comunidades de acogida.
- Las ONG nacionales e internacionales.
- La FICR y el CICR.
- Otros organismos internacionales y de las Naciones Unidas.
- Los medios de comunicación nacionales (en especial los del idioma local) e internacionales.

## Anexos

[UNHCR, Global Strategy for Settlement and Shelter 2014-2018](#)

[Manual Esfera \(2018\)](#)

[UN Habitat, Rental Housing. An essential option for the urban poor in developing countries](#)

[World Bank, Open Knowledge Repository, Safer homes, stronger communities](#)

[UNHCR- Policy on alternatives to camps \(UNHCR-HCP-2014-9\)](#)

### **3. Enlaces**

[Shelter Cluster UNHABITAT - Housing policy ALNAP Shelter Housing and reconstruction](#)

### **4. Contactos principales**

Póngase en contacto con la Sección de Refugios y Asentamientos, en la División de Apoyo y Gestión de Programas. Dirección: [HQShelter@unhcr.org](mailto:HQShelter@unhcr.org).