Costos y vulnerabilidades de personas venezolanas en la vivienda de alquiler en Lima Metropolitana[10]

RESUMEN: *La mayor parte de migrantes venezolanos que reside en Lima Metropolitana alquila vivienda (93.5%), frecuentemente de manera informal. Un equipo de investigadores entrevistó a 37 personas para conocer sus experiencias en el mercado de alquiler (27 de nacionalidad venezolana y 10 de nacionalidad peruana, con fines de comparación). Las personas migrantes entrevistadas enfrentaron: problemas de ubicación por buscar estar en lugares que les den acceso a oportunidades, lo que lleva a viviendas caras, hacinadas y en mal estado; problemas de búsquedas rápidas que resultan poco eficientes; problemas de discriminación que reducen sus opciones de vivienda, así como costos más altos; problemas de contratos o acuerdos con imprecisiones que conllevan costos mayores que los esperados y abusos; y finalmente problemas de vulnerabilidad del empleo, que llevan a hacer cambios residenciales frecuentes. A diferencia de las personas peruanas, las personas venezolanas contaban con menos opciones de vivienda y con menos recursos sociales, lo cual generó que sus problemas se magnifiquen, haciéndolas más vulnerables.*

PALABRAS CLAVE: *migración venezolana, vivienda, segregación*

La migración venezolana es uno de los fenómenos más importantes para la sociedad peruana en el presente siglo. Lima actualmente bordea los 10 millones de habitantes, de los cuales aproximadamente 1.1 millones son migrantes venezolanos. Tanto cuantitativa como cualitativamente, esta es una transformación más que significativa. A pesar de ello, la migración venezolana no ha recibido mucha atención por parte de los estudiosos de la ciudad.

Buscando contribuir a llenar ese vacío, los investigadores Omar Pereyra[11], Andrés Devoto[12], y Erick Lau[13], del Grupo de Investigación en Urbanismo, Gobernanza y Vivienda Social (CONURB) de la Pontificia Universidad Católica del Perú (PUCP), realizaron un estudio para conocer las trayectorias residenciales de migrantes venezolanos en la capital de nuestro país.

[10]Este artículo es una versión resumida de la investigación *La dimensión urbana de la migración venezolana en Lima Metropolitana: vivienda, trayectorias residenciales y procesos de segregación*, ganadora del Concurso Anual de Investigación CIES 2022-I, con la asistencia técnica de la Cooperación Alemana para el Desarrollo, implementada por la Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH a través del programa de apoyo a las comunidades de acogida de población migrante y refugiada en las zonas fronterizas de Colombia, del Ecuador y del Perú (SI Frontera) y con el apoyo de la Unión Europea. El estudio completo se encuentra disponible en <www.cies.org.pe>.

[11]Profesor asociado del Departamento de Ciencias Sociales de la PUCP.

[12]Adjunto de docencia en la Facultad de Derecho de la PUCP.

[13]Profesor contratado en la Facultad de Derecho de la PUCP.

La mayor parte de la población migrante venezolana en Lima alquila vivienda: 93.5% de acuerdo a los datos de la Encuesta Dirigida a la Población Venezolana que Reside en el País (INEI, 2022). Además, habitan en lugares segregados de nivel socioeconómico bajo y medio-bajo, de acuerdo a las definiciones del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), ya sea en distritos céntricos o en la antigua periferia de la ciudad.

Esta situación es problemática por dos motivos. Primero, la vivienda de alquiler, generalmente en el mercado informal, tiene una tendencia fuerte al hacinamiento, la tugurización y malas condiciones de habitabilidad (García *et al.*, 2022). En este sentido, la vivienda, para la población migrante, supone una forma particular de vulnerabilidad por sus malas condiciones, además de costos altos y baja o nula seguridad en la tenencia. Segundo, el problema de la vivienda implica también el lugar o vecindario donde se encuentra la misma. Llama la atención el hecho de que parte importante de la población venezolana resida en barrios centrales y periféricos segregados.

La motivación por vivir en estos espacios puede variar, pudiendo generar ventajas como el acceso a redes sociales de connacionales. Sin embargo, a mediano y largo plazo, el ubicarse en lugares segregados supone una restricción a las oportunidades de vida, de movilidad social y de contacto e integración con las clases medias y altas de la sociedad receptora.

Fuente: Freddy Rodríguez

METODOLOGÍA APLICADA

Se recogieron entrevistas a personas migrantes venezolanas (hombres y mujeres) que alquilan vivienda en cinco distritos de Lima, abarcando zonas centrales (en Lima Cercado, San Martín de Porres, Surquillo y el lado suroeste de San Juan de Lurigancho) y periféricas (Villa El Salvador, Villa María del Triunfo y el lado noreste de San Juan de Lurigancho)[14] en sus manzanas de nivel socioeconómico bajo y medio-bajo[15].

Con fines de comparación, se incluyeron también entrevistas a personas peruanas que alquilan vivienda en las mismas áreas.

Para recoger información en las encuestas, los investigadores graficaron, junto a las personas entrevistadas, una línea de tiempo y un mapa de los lugares donde han residido desde su llegada a Lima hasta la actualidad. Luego, se les pidió que libremente, desde su perspectiva, cuenten los motivos que las llevaron a dejar un lugar de residencia y los elementos que tomaron en cuenta para elegir un lugar nuevo.

Los investigadores también buscaron indagar sobre la forma en que las personas entrevistadas eligen sus lugares de residencia (lo que buscan, lo que evitan) y los factores o hitos importantes que afectan su vida (pérdida de trabajo, reubicación del trabajo, enfermedades, matrimonio o hijos, reunificación familiar, caducidad de documentos, entre otros); asimismo, sobre los actores que aparecieron en su estadía en cada lugar de residencia (otros inquilinos, caseros, personas en el barrio, funcionarios municipales), la forma cómo impactaron en su permanencia en dicha vivienda y su relación con los mismos. Finalmente, el objetivo fue buscar elementos o relaciones que se repiten en estas historias para saber si existen mecanismos consistentes para migrantes hombres, migrantes mujeres o migrantes en general.

Tabla 1. Entrevistas recogidas para cada grupo

	Zonas centrales	Zonas periféricas	TOTAL
Venezolanos	13	14	**27**
Hombres	6	8	**14**
Mujeres	7	6	**13**
Peruanos	6	4	**10**
Hombres	2	2	4
Mujeres	4	2	6
TOTAL	**19**	**18**	**37**

RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

Las trayectorias residenciales de las personas entrevistadas son muy diversas: tienen pocos o varios movimientos, y se encuentran concentradas en un área de la ciudad o dispersas por varios distritos. Sin embargo, lo que es común a ellas es que se mantienen en zonas populares, ya sea en el centro de la ciudad o en sus periferias. Cuando optaron por vivir en zonas de clase media, no pudieron sostener el pago del alquiler, por lo que tuvieron que abandonarlas. Es decir, se trata de trayectorias que, si bien son erráticas, ocurren en un circuito restringido de espacios segregados.

Las decisiones residenciales se hacen buscando un equilibrio entre la distancia al trabajo, el precio del alquiler y la comodidad del lugar. Vale la pena mencionar que los empleos de las personas migrantes no son estables, por lo que cada cierto tiempo tienen que iniciar una nueva búsqueda de empleo y de

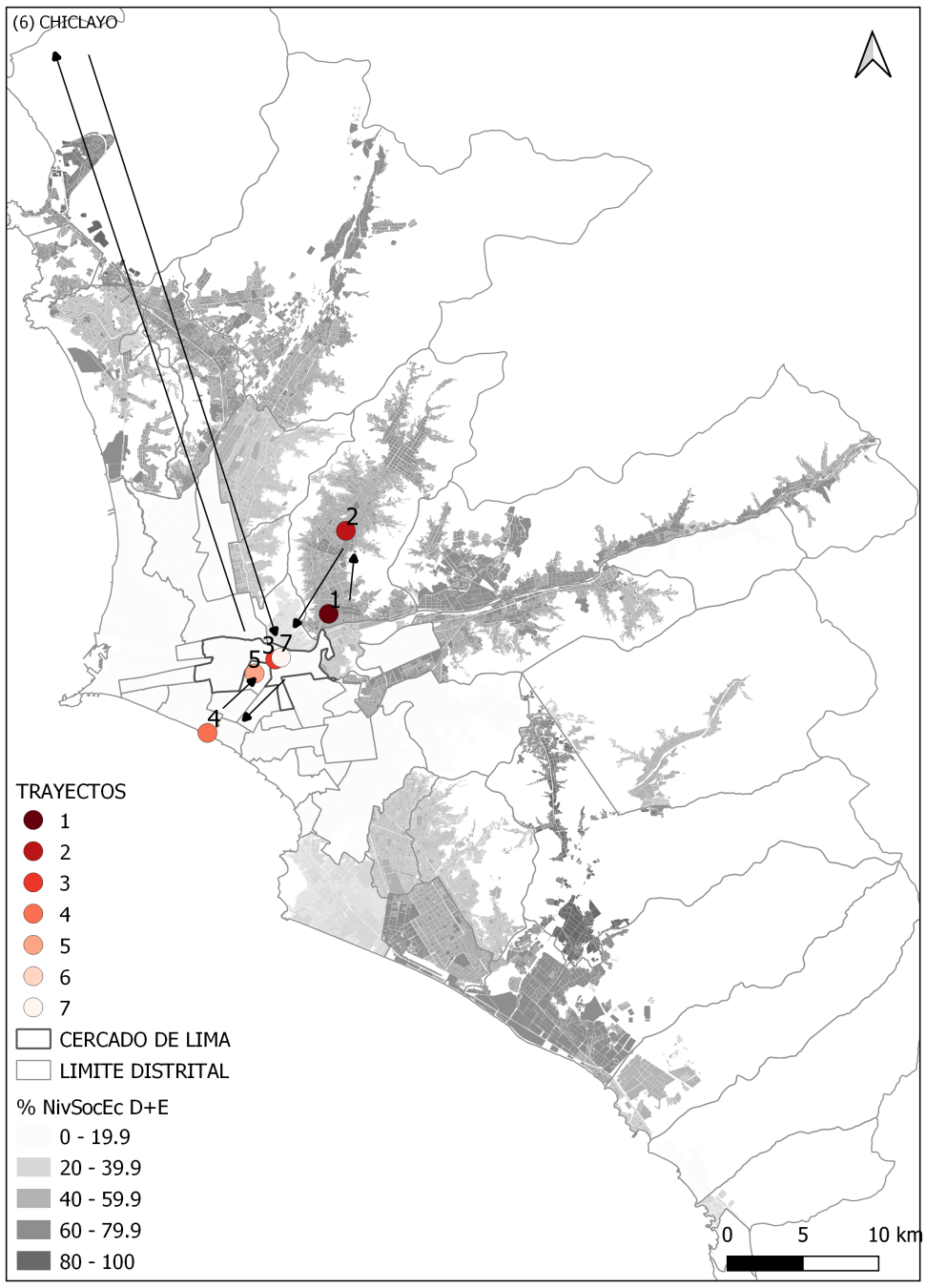
[14]Se optó por estos distritos, por un lado, por ser los que cuentan con las mayores concentraciones de migrantes en Lima Metropolitana y, por otro, por ser distritos de más fácil acceso a migrantes venezolanos debido a contactos previos con los consejos de residentes.

[15]Para la determinación de las zonas de interés, los investigadores utilizaron la información de los Planos Estratificados de Lima Metropolitana a Nivel de Manzanas 2020, según ingreso per cápita del hogar, elaborados por el INEI. Se excluyeron las manzanas de nivel socioeconómico "muy bajo", pues estas generalmente se encuentran en las superperiferias de Lima, que son zonas de ocupación reciente donde casi no existe mercado de alquiler ni población venezolana.

vivienda. Las personas peruanas, en cambio, fueron mucho más estables en sus lugares de residencia. A la hora de tomar decisiones dieron más importancia al mantenerse cerca de sus familiares.

Los investigadores identificaron dos grandes tipos de trayectorias de los migrantes. Primero, hay quienes se mueven por toda la ciudad siguiendo oportunidades de empleo. Segundo, hay otros que, sin tener trabajo, van a lugares que les facilitan la búsqueda de empleo, generalmente la zona central de la ciudad. En esta zona, los lugares tienden a ser más pequeños, de precios altos y estar en malas condiciones.

Mapa 1. Trayectorias residenciales de migrantes en Lima (caso: Walter Otero)[16]



Las historias de migrantes recogidas muestran que los cambios residenciales ocurren más de dos veces en un periodo de cuatro años. Las mudanzas con esta frecuencia, y en estas condiciones de vulnerabilidad, suponen una forma de organización que facilita el realizar estos cambios residenciales, a veces con algún tiempo de planificación, pero también a veces de forma rápida e intempestiva.

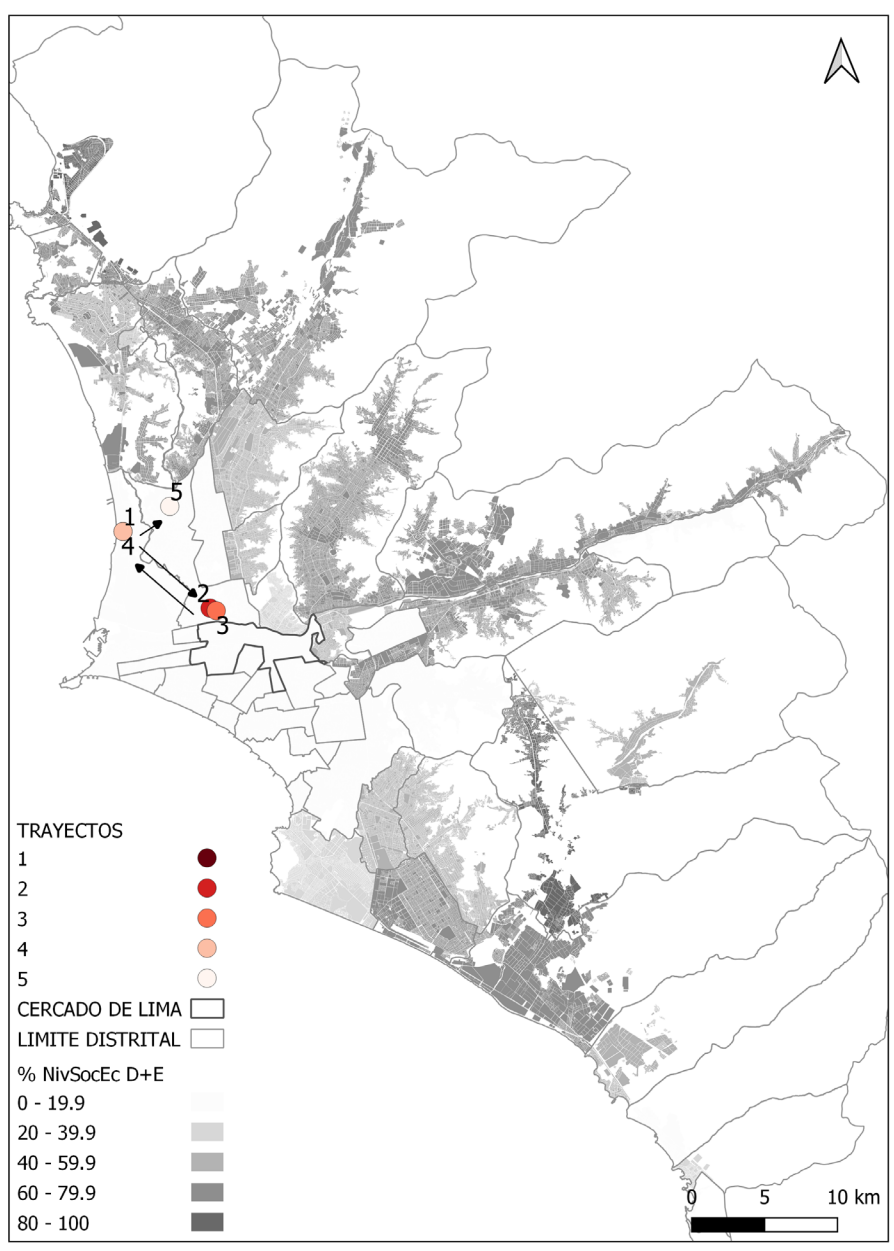
Existe discriminación en el mercado de vivienda hacia las personas migrantes. Se ha visto como un primer filtro los casos en los que explícitamente no se alquila a extranjeros[17]. Un segundo filtro es el tipo de documentos que los arrendadores exigen a los arrendatarios. Como es sabido, las personas venezolanas pueden contar con distintos tipos de papeles y pueden no tener sus documentos al día precisamente por sus cambios residenciales o debido a las multas que les toca afrontar. Los arrendadores no necesariamente conocen de esta variedad de documentos y situaciones, por lo que "se cierran" a exigir un tipo específico de documento. Existe, sin embargo, un mercado de viviendas y habitaciones más abierto a personas que no cumplen estas condiciones, pero se trata de lugares generalmente en peores condiciones y con más altos costos.

[16]El nombre es ficticio para proteger la identidad del informante.
[17]Ello se especifica a veces en los mismos carteles de alquiler o cuando la persona acude al lugar y el arrendador indica que no alquila a extranjeros.

Las personas migrantes tienen empleos informales y vulnerables, por lo que han existido ocasiones en que no han contado con ingresos para cubrir los costos de sus alquileres. En este aspecto, las personas solas fueron las más desprotegidas. Pasaron estas situaciones manteniéndose en estos lugares usando sus ahorros, con préstamos (siempre de familiares) o mudándose a vivir con familiares o amigos. En algunas ocasiones, los arrendadores fueron también una ayuda importantísima al extender el plazo del pago de alquiler o, en pandemia, suspender el pago o brindándoles víveres[18]. Pero hubo casos donde las personas no tuvieron estos soportes de familiares o conocidos. Tuvieron que hacer búsquedas rápidas, siempre en sus barrios y caminando. Encontraron viviendas o cuartos de bajo costo en los que se mantuvieron hasta que la situación mejore, dependiendo mientras tanto de sus ahorros y trabajos eventuales como la venta callejera.

Los acuerdos de palabra fueron más frecuentes que los contratos, pero estos siempre tuvieron indefiniciones. Un problema común fue el pago de servicios. Las personas migrantes reportaron cobros excesivos o incomprensibles, con lo que surgían conflictos por la tenencia o uso de electrodomésticos con los arrendadores o con los otros arrendatarios en la vivienda. En estas situaciones se reportó también que los arrendadores eran reacios a mostrar los recibos de los servicios, por lo que las personas entrevistadas muchas veces sospecharon que les estaban cobrando de más o que los medidores estaban malogrados. En seis ocasiones, las personas venezolanas entrevistadas tuvieron que dejar el lugar por no poder afrontar el pago de servicios. Las personas peruanas también tuvieron estos problemas, pero con menor frecuencia. Cuando las personas peruanas enfrentaron costos excesivos, salieron de la vivienda con más libertad pues contaban con más opciones en el mercado de vivienda que sus pares venezolanos.

Mapa 2. Trayectorias residenciales de migrantes en Lima (caso: Carmen Llanos)[19]



[18]Solo se encontraron dos casos de desalojo, uno en el que la persona pasó a un cuarto en un hotel teniendo que pagar el día a día con su trabajo de venta callejera, y otro caso en el que la persona se alojó en un albergue de la iglesia y por este contacto migró a Chimbote por un tiempo.
[19]El nombre es ficticio para proteger la identidad de la informante.

Finalmente, las mujeres solas con hijos (cuatro casos) se encuentran en una situación complicada particular. Las entrevistas revelaron limitaciones en el acceso a la vivienda, pues muchas veces no se alquila a personas con niños. No solo sufrían discriminación en el mercado de trabajo (también por tener hijos) sino que, además, al no tener familiares o conocidos con quienes dejar a los niños (tres casos), buscaban empleos cerca del hogar. Con menos recursos y opciones de casa, eligieron cuartos en viviendas compartidas. Por ello, siempre mostraron preocupación por dejar a los niños o niñas con extraños. Tuvieron también problemas con sus vecinos o arrendadores a causa de los niños. Debido a esos conflictos, debieron dejar estos lugares y buscar otros, siempre en zonas aledañas, pues sus búsquedas tenían que ser rápidas y no siempre muy eficientes (ver Mapa 2). En ocasiones, volvieron a los mismos lugares en donde habían alquilado anteriormente, por ser de los pocos sitios donde aceptaban niños. Las mujeres peruanas con hijos (dos casos) tenían problemas similares, pero contaban con el apoyo de familiares (siempre la madre) para cuidar a los niños mientras trabajaban.

RECOMENDACIONES DE POLÍTICA

A nivel nacional, los investigadores proponen impulsar jornadas y campañas de regularización migratoria para tener condiciones para el ingreso de personas migrantes venezolanas a la contratación formal; actualizar la política nacional migratoria, la cual se basa hoy en día en datos desactualizados; y fortalecer la política nacional de vivienda de alquiler, incluyendo en la misma a la población migrante. Asimismo, es importante eliminar requisitos innecesarios para la contratación de vivienda de alquiler. Un ejemplo de ello es una norma aprobada recientemente por el Congreso de la República, la cual no solo va contra el derecho humano a la vivienda, sino que limita a los migrantes venezolanos con documentación al día.

A nivel de ciudad, se propone aprobar un Plan Metropolitano de Movilidad Humana de Lima, así como reactivar la Oficina de Atención al Migrante y hacerla permanente. En este ámbito, los investigadores sugieren además que se facilite la inscripción de organizaciones de personas migrantes en los Registros Únicos de Organizaciones Sociales (RUOS) y que se reformen las regulaciones de zonificación para permitir mayores densidades en zonas con altas concentraciones de empleo formal. A estas recomendaciones se suma la implementación de actividades en espacios públicos con participación de población migrante y refugiada, y el fortalecimiento de las capacidades de los municipios en materia de protección de derechos de la población migrante venezolana.

Finalmente, a nivel distrital, se propone establecer plataformas informativas que puedan conectar actores en materia de vivienda, empleo y otros con las personas venezolanas. Además, implementar albergues para el alojamiento temporal y cuidado de menores de edad, pues el cuidado de los hijos genera —sobre todo a las mujeres— mayores limitaciones para conseguir empleo y viviendas adecuadas.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS[20]

García, A., Moreno, F. y Galindo J. (2022). *Determinantes del crecimiento de viviendas en alquiler en asentamientos informales de Lima (1993-2017)*. Lincoln Institute of Land Policy.

INEI. (2022). *Segunda Encuesta Dirigida a la Población Venezolana que Reside en el País II ENPOVE 2022.*

[20]La bibliografía completa se encuentra disponible en la investigación *La dimensión urbana de la migración venezolana en Lima Metropolitana: vivienda, trayectorias residenciales y procesos de segregación*, disponible en <www.cies.org.pe>.