



# Migración y vivienda: vulnerabilidades y activos en el mercado de alquiler de Lima metropolitana

Foto: Freddy Rodríguez

Recibido: 2023-01-26

Aceptado: 2024-05-08

## Cómo citar este artículo:

Pereyra, O., Devoto, A., Lau, E., Hartley-Pinto, P. y Santiváñez, M. A. (2024). Migración y vivienda: vulnerabilidades y activos en el mercado de alquiler de Lima metropolitana. *Revista INVI*, 39(111), 50-73.

<https://doi.org/10.5354/0718-8358.2024.69666>

## Declaración de autoría

**Omar Pereyra:** conceptualización; curación de datos; análisis formal; adquisición de fondos; investigación; metodología; administración del proyecto; redacción – borrador original; redacción – revisión y edición.

**Andrés Devoto:** conceptualización; adquisición de fondos; investigación; administración del proyecto; redacción – borrador original.

**Erick Lau:** conceptualización; adquisición de fondos; investigación; redacción – borrador original.

**Pamela Hartley-Pinto:** conceptualización; adquisición de fondos; investigación; redacción – borrador original.

**Miguel-Ángel Santiváñez:** conceptualización; investigación; administración del proyecto; visualización; redacción – borrador original.

Este artículo fue elaborado en base al trabajo realizado en el proyecto “La dimensión urbana de la migración en Lima metropolitana” (PM14-A2/2022-1), financiado por el Consorcio de Investigación Económica y Social (CIES) durante el año 2022.

## Omar Pereyra

Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, Perú,  
[pereyra.o@pucp.pe](mailto:pereyra.o@pucp.pe)

<https://orcid.org/0000-0001-7523-8863>

## Andrés Devoto

Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, Perú,  
[adevotoy@pucp.pe](mailto:adevotoy@pucp.pe)

<https://orcid.org/0000-0002-2309-0155>

## Erick Lau

Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, Perú,  
[elau@pucp.pe](mailto:elau@pucp.pe)

<https://orcid.org/0000-0002-6103-6280>

## Pamela Hartley-Pinto

University College London, Londres, Reino Unido,  
[pamela.hartley.22@ucl.ac.uk](mailto:pamela.hartley.22@ucl.ac.uk)

<https://orcid.org/0000-0002-0484-9154>

## Miguel-Ángel Santiváñez

Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, Perú,  
[miguel.santivanez@pucp.edu.pe](mailto:miguel.santivanez@pucp.edu.pe)

<https://orcid.org/0000-0002-4565-0993>



## Migración y vivienda: vulnerabilidades y activos en el mercado de alquiler de Lima metropolitana

### Resumen

Siendo la vivienda un elemento clave para la seguridad, así como el acceso a recursos y la integración de las personas migrantes, nos preguntamos por las formas de vulnerabilidad a las que estas están expuestas en el mercado de alquiler y los recursos usados (o no) para enfrentar dichas vulnerabilidades. Estudiamos el caso de Lima, la ciudad que ha recibido la mayor cantidad de migrantes venezolanos (1.1 millones) en los últimos años. Siendo un estudio exploratorio, recogimos 37 entrevistas a personas que alquilan vivienda (27 a migrantes venezolanos, 10 a peruanos). Analizamos los casos para cada grupo, buscando los problemas que son comunes y las formas de enfrentarlos. Encontramos que las personas venezolanas tienen problemas de búsqueda y de permanencia en la vivienda no solo por su ciudadanía recortada y sus empleos en el sector informal, sino por su poca disponibilidad de recursos sociales. Por este motivo, están más expuestos a eventos críticos que deben enfrentar por su propia cuenta. En consecuencia, su vulnerabilidad es mayor, y su permanencia en la vivienda es siempre inestable.

**Palabras clave:** capital social, migración, vivienda de alquiler, vulnerabilidad, Lima (Perú).



## Migration and Residence: Vulnerabilities and Assets in the Rental Market in Metropolitan Lima

### Abstract

Given that housing is a key element for security, access to resources, and the integration of migrant individuals, we inquire, concerning the rental market, about the forms of vulnerability to which they are exposed and the resources used (or not) to confront them. We present the case of Lima, the city that has received the largest number of Venezuelan migrants (1.1 million) in recent years. As an exploratory study, we conducted 37 interviews with tenants (27 Venezuelan migrants, 10 Peruvians). We analyzed the cases for each group, seeking common problems and strategies to address them. We found that Venezuelan individuals face challenges in searching for and staying in housing not only due to their restricted citizenship and employment in the informal sector, but also due to their limited access to social resources. As a result, they are more exposed to critical events and must confront them on their own. Consequently, their vulnerability is greater, and their housing tenure is always unstable.

**Keywords:** Immigration, rental housing, social capital, vulnerability, Lima (Perú).

## Introducción

Al ser la propiedad la forma principal de acceso a la vivienda en América Latina (sea a través del mercado formal, pero también, y principalmente, por la ocupación de terrenos y autoconstrucción en zonas periféricas), la vivienda de alquiler ha sido una opción de reducidas dimensiones (Brassiolo y Fajardo, 2017; Gilbert, 2016). Sin embargo, el crecimiento paulatino del mercado de alquiler ha ido llamando la atención de investigadores de la región. Se ha destacado la existencia de “geografías del arriendo”, con lógicas, grupos poblacionales y vulnerabilidades específicas (Link y Marín-Toro, 2023; Link *et al.*, 2019). Es precisamente por la vía del arriendo (generalmente informal) donde la mayor parte de la población migrante encuentra acceso a la vivienda.

Si bien la migración internacional es un fenómeno de larga data, las olas migratorias de las últimas décadas escapan a todo precedente. La migración venezolana, efecto de la crisis multidimensional por la que atraviesa dicho país, es la más grande de las últimas décadas en América Latina. Actualmente se calcula que más de siete millones de personas han emigrado de Venezuela (R4V, 2022), tanto en búsqueda de mejores oportunidades de vida, pero cada vez más por motivos de sobrevivencia (Borios, 2021; Cavagnoud, 2021). Lima es la ciudad que ha recibido el mayor número de migrantes venezolanos, alcanzando la sorprendente cifra de 1.1 millones de personas entre los años 2017 y 2022.

En Lima, el mercado de viviendas de alquiler se encontraba en crecimiento antes de la llegada de migrantes venezolanos. De acuerdo con los datos de los censos nacionales, en 1993 el 16,5% de las viviendas de la capital eran alquiladas, en el 2007 el 21,5%, y en el 2017 (año de llegada de los primeros migrantes venezolanos) era de 23,9%. La Encuesta Nacional de Población Venezolana (ENPOVE) del 2022 indica que el 93,5% de la población venezolana alquila vivienda (Instituto Nacional de Estadística e Informática [INEI], 2022), lo que supone un ingreso de aproximadamente un millón de personas a este mercado. Este enorme flujo poblacional habría incentivado la construcción de habitaciones y departamentos en pisos superiores de las viviendas, tanto en las zonas centrales como en las antiguas periferias hoy consolidadas (Pereyra *et al.*, 2023). Sin embargo, al tratarse de una población con empleos también informales y vulnerables, su permanencia en la vivienda es también inestable. Precisamente, las personas venezolanas tienen una alta circulación en el mercado de alquiler: de acuerdo con la ENPOVE, en el 2022, el 22,6% de esta población ha cambiado de lugar de residencia en un periodo de seis meses (INEI, 2022). Es decir, la problemática de la vivienda migrante supone no solo el tipo de vivienda al que tienen acceso, sino que también existe, además, un problema para mantenerse en la misma.

Si bien en la región existen estudios sobre la relación entre la migración y el espacio urbano, estos solo se han centrado en: la tenencia de la vivienda migrante (Magliano y Perissinotti, 2020; Mera y Marcos, 2022); las condiciones de vivienda de la población migrante (“Acceso a la vivienda”, 2020; Faria, 2023; Marcos y Mera, 2018; Margarit *et al.*, 2022); y su ubicación, concentración y consecuentes fenómenos de concentración y

segregación (García García y Mayorga, 2023; Pereyra *et al.*, 2023). Sin embargo, es poco lo que se ha estudiado directamente sobre la relación de esta población con el arriendo y la especificidad de su vulnerabilidad en el mismo. Usamos el caso de Lima como lugar para explorar esta problemática. Para explorar este nicho de la geografía del arrendamiento, este artículo hace uso del modelo AVEO (Activos, Vulnerabilidades y Estructuras de Oportunidad) elaborado por Kaztman (1999, 2001), adaptándolo al problema de la vivienda. Buscamos así contribuir a entender la especificidad de la vulnerabilidad de este grupo migrante, así como la disponibilidad y uso (o no) de distintos recursos para enfrentar distintos eventos críticos.

## Vivienda de alquiler y migración

La vivienda de alquiler en América Latina es un fenómeno de pequeñas dimensiones en comparación a otras regiones (Brassiolo y Fajardo, 2017; Gilbert, 2016). Si bien la posesión continúa siendo la forma principal de acceso a la vivienda (sea por mecanismos formales de mercado o por mecanismos informales -incluyendo la “invitación” del Estado a ocupar terrenos-), en las últimas décadas el arriendo ha venido convirtiéndose en una opción cada vez más recurrente. Este se ha desarrollado principalmente en las zonas centrales y las antiguas zonas periféricas (formales o informales) pues, luego de décadas de urbanización, estas ubicaciones han ganado un valor en el mercado dada su cercanía o acceso a las grandes concentraciones de empleo y servicios (Abramo, 2012; García, 2018, 2023; Ward, 2015).

Sin embargo, el mercado de viviendas de alquiler dista de ser homogéneo. Se habla así de la existencia de “geografías del arriendo” (Link y Marín-Toro, 2023; Link *et al.*, 2019) con distintos nichos donde se entrecruzan variadas lógicas con actores con intereses diferenciados y recursos y vulnerabilidades específicas. Por ejemplo, se encuentran grupos de sectores medios que alquilan como estrategia para mantener buenas ubicaciones en la ciudad, a las que no podrían acceder a través de la compra (Link *et al.*, 2023; Ramond, 2023); grupos de jóvenes, adultos y familias jóvenes principalmente de sectores populares que alquilan en zonas céntricas -sea como estrategia de tener acceso a concentraciones de empleo o servicios, o por no poder asumir los costos que supone el crecimiento periférico por auto-construcción- (García, 2018, 2023; Hernández-García, 2023); o un nuevo nicho de alquileres, generalmente exclusivos, a través de distintos modelos de mercantilización de la vivienda, como los modelos multifamiliares gestionados por *corporate landlords* (Marín-Toro, 2023) o por plataformas virtuales como Airbnb (González, 2023).

De esta compleja geografía, el sector que ha llamado más la atención en la literatura es el del arriendo de los sectores populares (sobre todo informal), sea por su lógica de localización en zonas periféricas consolidadas (Abramo, 2003, 2012; García, 2023; Parias, 2008; Ramond, 2023), por su funcionamiento a través de mecanismos sociales antes que legales (Abramo, 2003; García, 2020; Hernández-García, 2023; Sáenz, 2018), o por la mercantilización y transformación de la vivienda de parte de arrendadores populares

informales -tanto como estrategia de supervivencia como de acumulación- (Abramo, 2003; Camargo, 2019; Riofrío y Driant, 1987; Stiphany, 2023). Es en este sector del arriendo donde la nueva migración internacional encuentra acceso a la vivienda, no solo animando su crecimiento, sino con actores con otras lógicas de localización, así como otras formas particulares de vulnerabilidad.

Si bien el estudio de grupos migrantes en ciudades es de larga data, en América Latina es relativamente reciente. En efecto, en las últimas décadas ha podido apreciarse un aumento significativo de las migraciones sur-sur, las cuales llegan a tener una importancia considerable en el crecimiento de las ciudades. Este proceso ha sido más notorio en Argentina y Chile, considerando que estas sociedades han recibido un *in crescendo* de flujos migratorios de distintos países de la región. No obstante, recientemente se hace también evidente en Colombia, Ecuador y Perú, países que han sido los principales receptores de población migrante venezolana (Herrera, 2019; R4V, 2022).

Respecto al asentamiento migrante en espacios urbanos, se encuentra que, al igual que en ciudades del norte, la población migrante ha tendido a ubicarse principalmente en lugares centrales y en las antiguas periferias –tanto en búsqueda de proximidad a las oportunidades de trabajo o accesibilidad a los mismos, como por mantenerse cerca de sus redes sociales de soporte– (Marcos y Mera, 2018; Margarit *et al.*, 2022). Estas estrategias residenciales les han llevado a formar concentraciones migrantes en áreas en las que se ubican los sectores populares locales, dando pie a nuevos procesos de exclusión social. Se agrega que el tipo de vivienda al que han accedido ha sido principalmente la de alquiler en el mercado informal, la cual suele ser de malas condiciones por sus materiales constructivos, condiciones de sus servicios, falta de iluminación, humedad, estado de conservación y condiciones de allegamiento y hacinamiento (“Acceso a la vivienda”, 2020; Defensoría del Pueblo, 2022; Faria, 2023; Marcos y Mera, 2018; Margarit *et al.*, 2022). Esta situación sucede por el poco o nulo desarrollo de programas de vivienda para esta población; pero, además por la discriminación que les impide ingresar al mercado de viviendas de mejores condiciones, así como por el tipo de empleos (informal y vulnerable) a los que acceden. Por estas características, más que de un proceso de asimilación, algunos autores hablan de un “ingreso segmentado” (Marcos y Mera, 2018), a los que se agregan procesos de racialización (Bonhomme, 2021) y de estigmatización (Magliano y Perissinotti, 2020; Marcos y Mera, 2018) que restringen las oportunidades de migrantes en las sociedades de acogida.

En Lima, ciudad con limitadas políticas de vivienda pública, los migrantes internacionales se han insertado principalmente en el mercado informal de alquiler, haciéndolo crecer de modo vertiginoso. Al inicio de la oleada de migración venezolana, los resultados del censo nacional del 2017 indicaban que el 23,9% del total de viviendas eran alquiladas y la mayor parte de estas se encontraban en distritos periféricos de origen informal. Los datos más recientes de la ENPOVE señalan que en Lima, lugar donde actualmente residen 1.1 millones de migrantes venezolanos, el 93,5% de los mismos alquila vivienda (INEI, 2022). Es decir, el mercado de vivienda de alquiler ha crecido hasta albergar a poco más de un millón de personas nuevas. Datos de la Superintendencia Nacional de Migraciones indican que las principales concentraciones de migrantes son los distritos populares del centro urbano y las zonas periféricas más antiguas, ya consolidadas. Estas ubicaciones sugieren que, a la tendencia anterior de crecimiento del mercado de alquiler en viviendas en zonas periféricas consolidadas, se agrega un nuevo crecimiento de este mercado de alquiler en las viviendas del

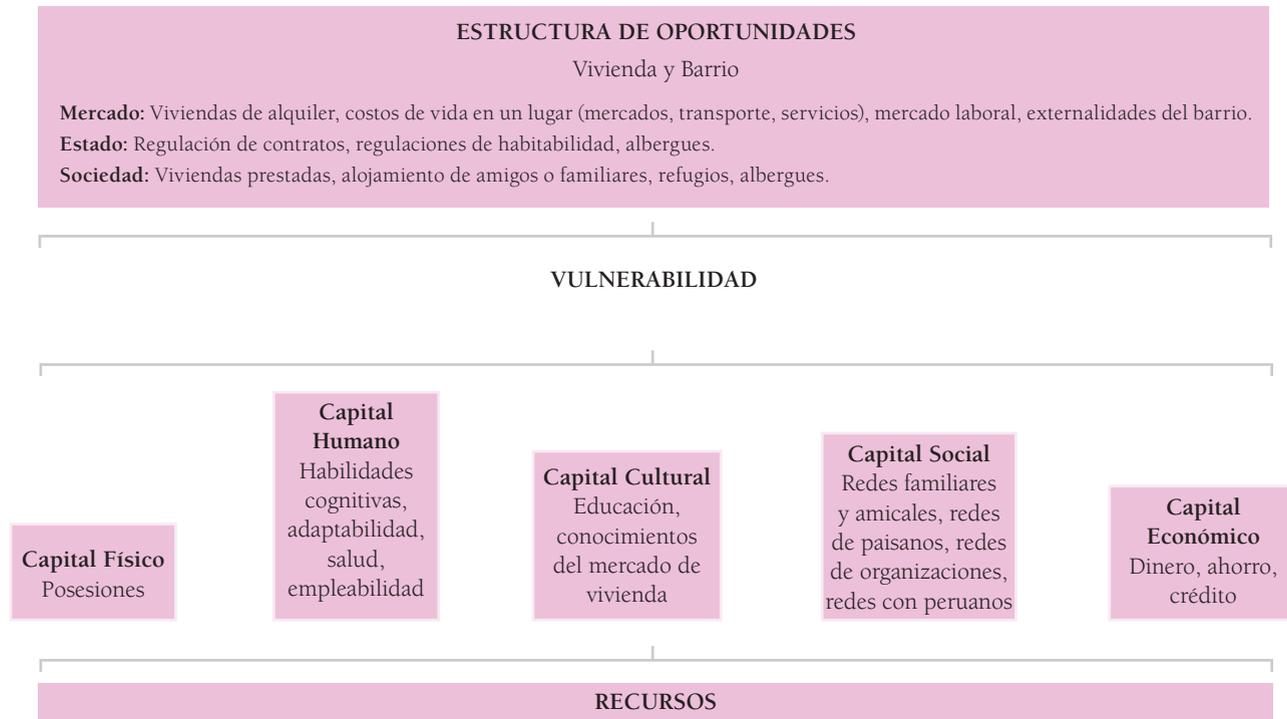
centro urbano. Es decir, actualmente el mercado de vivienda de alquiler informal se expande tanto en zonas de origen informal como de origen formal. Estas nuevas viviendas de alquiler aparecen en pisos superiores del parque de viviendas existente, sea por la construcción de pisos nuevos y/o el fraccionamiento de espacios en estos pisos bajo la forma de habitaciones con baños, lavaderos y cocinas compartidas. El que este crecimiento haya sido tan acelerado y sin los controles municipales debidos, lleva a pensar que las tendencias ya existentes del mercado de alquiler informal se han magnificado, expandiendo un parque de vivienda de mala calidad, con un rápido desgaste y deterioro, y con alto hacinamiento.

Sin embargo, los datos recientes de la ENPOVE del 2022 sugieren también un nivel alto de rotación residencial entre las personas migrantes: el 22,6% de las mismas han cambiado de residencia en un periodo de seis meses (INEI, 2022), fenómeno probablemente relacionado con la vulnerabilidad de los empleos de las personas migrantes, más aún en los últimos años de pandemia y crisis multidimensional que aqueja al Perú. Este dato sugiere que el contar con una vivienda no significa necesariamente seguridad o estabilidad, pues existe el problema de lograr mantenerse en la misma. Considerando estas particularidades, nos concentramos en los eventos y problemas que afectan la permanencia en la vivienda de las personas migrantes, así como en los recursos que movilizan (o no) para enfrentarlos.

La perspectiva del AVEO (Activos, Vulnerabilidades, Estructura de Oportunidades) propuesta por Kaztman (1999, 2001), la cual guía esta investigación, es una propuesta que permite contemplar la heterogeneidad de situaciones de vulnerabilidad. El AVEO parte de entender cada país como un escenario distinto, con estados de bienestar de distintas dimensiones y políticas sociales específicas y, dentro de estos, grupos con oportunidades de vida y recursos desiguales. Plantea identificar entonces los riesgos y mecanismos que afectan a los mismos y los recursos y estrategias que usan para enfrentar problemas o situaciones de vulnerabilidad.

Tres conceptos son centrales para esta perspectiva. Primero el de Estructura de Oportunidades (EO) que se refiere a “probabilidades de acceso a bienes, a servicios o al desempeño de actividades” (Kaztman, 1999, p. 9). Las tres grandes instituciones fuentes de estas EO son: a) el mercado a través de la creación de bienes privados (en nuestro caso, viviendas), o de los medios para conseguir estos bienes (por ejemplo, el trabajo y el salario); b) la sociedad, la cual provee bienes colectivos y formas de acceso a los mismos (por ejemplo, la pertenencia a grupos o redes sociales); y c) el Estado, sea por su rol regulador o como proveedor de recursos (por ejemplo, la vivienda pública o bonos para el acceso a la misma). Las EO disponibles o que se abren o cierran para cada grupo, influyen precisamente en la capacidad de los mismos para sortear eventos de riesgo y en general las vulnerabilidades. Por vulnerabilidad (V) de un hogar nos referimos a la “capacidad para controlar las fuerzas que lo afectan” (Kaztman, 1999, p. 8). Esta vulnerabilidad depende tanto de los recursos con los que se cuenta y la capacidad de hacer uso de los mismos. Finalmente, los activos (A) son aquellos recursos cuya movilización permiten el aprovechamiento de las EO. En este sentido, los hogares y los grupos sociales tienen distintos niveles o formas de vulnerabilidad y esta depende de los activos con los que cuentan o que pueden movilizar. Ello permitiría tener una mejor comprensión de la vulnerabilidad de este grupo particular y, con ello, de identificar situaciones que merecen la generación de políticas.

**Figura 1.**  
*Modelo AVEO adaptado al problema de vivienda.*



Fuente: elaboración propia en base a Kaztman (1999) y Hernández (2012).

Si bien el AVEO fue pensado para entender configuraciones de estados de bienestar en América Latina y grupos con formas de vulnerabilidad distintos, el modelo ha sido usado para entender las formas y grados en los que el aislamiento social afecta diferencialmente a grupos pobres urbanos (Kaztman, 2001), o los problemas de accesibilidad de distintos grupos en relación no solo a sus recursos económicos, sino a otros mecanismos –como la infraestructura de transporte, género, edad o manejo de tecnologías– (Hernández, 2012). En este artículo adaptamos este modelo al problema de vivienda de personas migrantes (Figura 1). Para ilustrar mejor esta situación comparamos su situación con el caso de personas peruanas en el mercado de alquiler, quienes no solo cuentan con recursos extra-económicos distintos para enfrentarlos, sino que por ello se encuentran menos expuestos y son menos vulnerables a los mismos.

## Metodología

Nos interesa comprender los problemas de vulnerabilidad en la vivienda de las personas migrantes venezolanas, así como las formas y recursos que utilizan para enfrentarla. Considerando la novedad de la migración venezolana en Lima, no existen estudios previos ni información satisfactoria sobre la relación entre esta y la vivienda. Por ello, hicimos un estudio exploratorio a través de entrevistas en profundidad. Optamos por un modelo de “muestreo teórico” (Gerson y Damaske, 2021; Lareau, 2021), el cual implica no buscar la “saturación”, sino el determinar un número pequeño de variables para determinar “tipos” y, para cada uno de estos, recoger un número modesto de entrevistas que nos permitan encontrar patrones emergentes fundamentados en la información recogida.

Establecimos criterios de selección para las personas venezolanas a ser entrevistadas. Estos fueron: 1) que actualmente alquilen vivienda; 2) que actualmente vivan en algunos de los distritos seleccionados y, dentro de estos, en las zonas de nivel socio-económico 3 o 4 de acuerdo a las definiciones del Instituto Nacional de Estadística e Informática<sup>1</sup>; 3) que hayan llegado a Lima entre julio del 2017 (es decir, como parte de la reciente ola migratoria venezolana) pero antes de la pandemia (marzo del 2020); 4) que hayan realizado más de un cambio de vivienda desde su llegada hasta la actualidad, pues el haber hecho un movimiento asegura que hayan salido del lugar de acogida (generalmente la vivienda de un familiar o conocido). Como forma de explicitar la especificidad del caso de las personas migrantes venezolanas en el mercado de arriendo, decidimos entrevistar también a personas peruanas que sean lo más similares posible a las personas venezolanas entrevistadas. De este modo, se buscó personas peruanas 1) que alquilen vivienda desde antes de la pandemia; 2) que actualmente vivan en los mismos barrios que las personas venezolanas entrevistadas, es decir también en manzanas de nivel socioeconómico 3 y 4. Por otro lado, buscando heterogeneidad en nuestra muestra cualitativa, buscamos entrevistar hombres y mujeres, así como personas en la zona central de la ciudad o en la periferia consolidada. En total, recogimos 37 entrevistas, 27 a personas venezolanas y 10 a personas peruanas (Tabla 1).

Sin buscarlo explícitamente, las ocupaciones de las personas venezolanas entrevistadas fueron similares a las de las personas peruanas, concentrándose en trabajos como pequeños comerciantes o emprendedores, empleados de empresas u oficinas, y trabajadores manuales. Sin embargo, entre las personas venezolanas se encontraron vendedores en pequeños comercios y ambulantes, lo que no se encontró entre las personas peruanas (ver Anexo). Algo resaltante es que las personas peruanas entrevistadas mencionaron tener un mínimo de dos movimientos residenciales y un máximo de cuatro, mientras que las personas venezolanas tuvieron un mínimo de tres movimientos y un máximo de nueve (incluyendo periodos fuera de Lima), cuestión acorde con los datos mencionados sobre la alta circulación en la vivienda entre la población venezolana.

1 Escogimos tres distritos en la zona central de la ciudad (Cercado de Lima, Surquillo y San Martín de Porres) y tres distritos periféricos de Lima (Villa María del Triunfo y Villa El Salvador al sur de la ciudad, y San Juan de Lurigancho al este de la ciudad) y dentro de estos distritos nos restringimos a las áreas que tienen manzanas de nivel socio-económico 3 y 4 de acuerdo a las definiciones del Instituto Nacional de Estadística e Informática. No incluimos las áreas de nivel socio-económico 5 por ser las áreas de ocupación más reciente (las súper-periferias), donde las viviendas son precarias y no existe mayor mercado de alquiler.

**Tabla 1.**  
*Entrevistas realizadas.*

	Distritos céntricos	Distritos periféricos	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

Fuente: elaboración propia.

Las entrevistas a personas venezolanas fueron realizadas tanto por personas venezolanas pertenecientes a organizaciones migrantes (23 entrevistas) como por los autores de este artículo (cuatro entrevistas) para así asegurar tener un contacto directo con la población migrante y sus zonas de residencia. Se dio como directiva ubicar a cuatro personas en zonas distintas de Lima y luego a otras cuatro que no tengan vínculo o contacto con las personas entrevistadas previamente y así sucesivamente, para asegurarnos de tener casos distintos de personas entrevistadas. Para el caso de las personas peruanas, las entrevistas fueron hechas por personas peruanas (ocho entrevistas) y por los autores del artículo (dos entrevistas). El proceso fue el mismo que en el caso de las personas venezolanas. En la mayoría de los casos, las entrevistas fueron realizadas por personas del mismo sexo para facilitar generar mayor empatía y confianza con la persona entrevistada. El trabajo de campo se hizo guardando todos los protocolos aprobados por el Comité de Ética de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Las entrevistas se realizaron entre junio y agosto del 2022, aún bajo las condiciones que impuso la segunda ola de la pandemia del COVID-19. Por esto debimos usar mascarillas y trabajar en lugares ventilados (cafés, restaurantes, parques o plazas), guardando una distancia mínima de un metro.

Este artículo presenta parte de los resultados del proyecto “La dimensión urbana de la migración en Lima metropolitana”, el cual estudia las trayectorias residenciales de migrantes venezolanos en Lima y el proceso de segregación residencial resultante. Específicamente para este artículo nos centramos en los

problemas de vulnerabilidad en la vivienda. La guía de entrevista utilizada tuvo como objetivo reconstruir la trayectoria residencial (los movimientos residenciales en la ciudad) de la persona entrevistada, asociada a otros eventos como su trayectoria de empleo, eventos biográficos importantes como el formar familia, llegada de familiares, cambio de estatus migratorio, entre otros, y momentos críticos como pérdida de empleo, enfermedades, accidentes, robos, entre otros. La entrevista constó de dos partes principales. En una primera parte se buscó registrar los movimientos residenciales de la persona, además de los eventos principales durante esta trayectoria. En una segunda parte se profundizó sobre los problemas de vulnerabilidad en la vivienda, detectando los problemas por los que atravesó, así como los recursos que movilizaron para enfrentar dichos problemas. Para este artículo nos concentramos en esta segunda parte de la entrevista, es decir, los problemas de mantenerse en la vivienda, pero usamos información de la primera parte para contextualizar y conocer con más detalle cada caso.

Al ser una investigación exploratoria, no teníamos códigos fijos o definidos para el análisis. Sin embargo, en base al modelo AVEO en el recojo de información seguimos la dinámica de registrar problemas y soluciones (recursos movilizadas) para luego generar códigos más específicos para su análisis. De este modo, estuvimos abiertos a ver qué aparecía en los testimonios, teniendo como directiva el profundizar y pedir más detalles sobre estos temas durante la entrevista. La comparación entre personas venezolanas y peruanas ayudó a entender mejor la mayor incidencia y gravedad de algunos problemas para las personas venezolanas, así como su menor disposición de algunos recursos y sus límites.

## Migrantes y vulnerabilidades en el mercado de alquiler

Organizamos la información recogida en dos grandes grupos de problemas relacionados a la vivienda: a) problemas relacionados a la búsqueda de vivienda y b) problemas relacionados al mantenerse en la vivienda. La Tabla 2 muestra los problemas más comunes encontrados entre las personas entrevistadas y el número de entrevistados que señalaron haber experimentado estos problemas. Vale resaltar que algunos experimentaron estos problemas más de una vez en sus trayectorias residenciales. Si bien estos números revelan algunas tendencias, no tienen pretensión de ser estadísticamente significativos. Lo que nos interesa es mostrar por qué y cómo las personas migrantes son más vulnerables a estas situaciones.

En suma, es común encontrar problemas de inseguridad en la vivienda asociados principalmente a la vulnerabilidad en el empleo, pero también, y a diferencia de las personas peruanas, a la falta de capital social. Es importante resaltar que el capital social, bajo la forma de estrategias familiares de ayuda, redes de vecindad o de paisaje, es un recurso reconocido como central para la sobrevivencia entre los sectores populares en América Latina (Deckard y Auyero, 2022; González de la Rocha, 1994; Lomnitz, 1975). Precisamente, la menor disposición o carencia de este recurso genera que las personas migrantes estén expuestas a situaciones de vulnerabilidad de forma más frecuente y aguda que sus vecinos peruanos, además de tener que enfrentar

estas situaciones con sus propios recursos. No encontramos efectos diferenciados para hombres y mujeres, aunque una situación particular (mujeres solas con hijos) sí expone el peso del género para este grupo ubicándolo en un nicho particular de vulnerabilidad. Encontramos también que el tener familia (formar familia o traer familiares de Venezuela) permite sortear mejor los efectos de la vulnerabilidad, en parte por la mayor generación de ingresos en el hogar, pero también como soporte ante las eventualidades.

## BÚSQUEDA DE VIVIENDA

Una decisión importante para las personas migrantes es el dónde vivir. Mantenerse en la zona central, a pesar de los costos altos y malas condiciones de vivienda (mayor hacinamiento, infraestructuras deterioradas por el uso, entre otros), facilita las búsquedas de empleo. Por este motivo, algunas personas venezolanas entrevistadas (13 de 27 personas), sobre todo las personas solas (siete de 12 personas), se han mantenido en un circuito de viviendas en el centro de la ciudad.

Las personas que viven fuera del centro lo hacen principalmente por dos situaciones. Una es que estas personas encontraron un empleo en periferias y luego se mudaron a estas ubicaciones por conveniencia. Por otro lado, las personas que forman un hogar (sea estando en Lima o trayendo a sus familiares de Venezuela) buscaron viviendas con espacios más amplios, así como cercanía a escuelas y a áreas verdes. Estas condiciones de vivienda por ser costosas son difíciles de conseguir en los distritos céntricos de Lima. Por esto optaron por vivir en lugares más periféricos. Sin embargo, es consecuencia de ello el tener que afrontar rutinas de movilidad largas y costosas hasta el lugar de empleo, muchas veces en otra área de la ciudad.

Como indica la literatura sobre sectores populares, las personas peruanas entrevistadas mencionaron que el mantenerse cerca de la familia extendida y de otras redes (vecinos, amigos de estudios, entre otros) resulta importante para resolver problemas cotidianos (como el cuidado de los niños o adultos mayores) o mayores (como superar necesidades económicas a partir de enfermedades o accidentes, o la pérdida de empleo). En consecuencia, en sus decisiones residenciales se privilegia el mantenerse cerca del núcleo familiar (sobre todo sus padres). Por ejemplo, Claudio, quien vive en el centro de Lima, nos explica:

En realidad, nosotros por temas de apoyo a mi señora, no podemos irnos tan lejos, porque en parte su mamá nos apoya cuando ella tiene que trabajar, hacer un “cachuelo” [trabajo pequeño]. Nos ayuda a quedarse con un bebé o con los dos bebés. A nosotros sí nos gustaría irnos lejos, pero se nos haría un poquito más complicado, tanto para mi trabajo que yo estoy... [En] mi trabajo casi todos mis clientes son de acá, del Centro. La mayoría de mis clientes son del Centro de Lima y ella también, sus clientes que ella tiene, a quien atiende, son de acá pues ¿no? También hemos pensado si nos vamos a vivir lejos es más tiempo en venir, implica más tiempo, entonces hemos comenzado a buscar por la zona, pero más que nada por la parte donde vive mi abuela que es más tranquila, como te digo, o también por El Agustino que es cerca. (Claudio Solimano / peruano / 29 años).

**Tabla 2.**
*Problemas de vivienda y recursos posibles para enfrentarlos.*

	Problemas	Casos personas migrantes	Casos personas peruanas
Búsqueda de vivienda	Discriminación por nacionalidad	22	0
	Documentación	15	0
	Costos: garantías, depósitos, mensualidades	18	0
Problemas en la vivienda	Falta de dinero para el alquiler y pago de servicios	22	1
	Convivencia: ruidos, suciedad, incumplimiento de obligaciones.	18	2
	Eventos críticos: desempleo, robo, enfermedad, COVID, accidente	14	4
TOTAL		27	10

Fuente: elaboración propia.

De este modo, las personas peruanas hacían búsquedas de empleo en áreas más pequeñas como en el mismo distrito de sus padres o en distritos aledaños, o también cuando encontraban un empleo distante, solían permanecer en el distrito de los padres y hacer viajes diarios largos. Consecuencia de ello es que sus cambios residenciales ocurrían en áreas más pequeñas, pudiendo por ello mantener sus vínculos sociales. Las personas venezolanas, en cambio, tuvieron cambios residenciales en áreas más grandes (por toda la ciudad), pero con sus movimientos residenciales se debilitaban sus vínculos con sus familiares o amigos, quienes también se movían constantemente.

Las opciones de vivienda para las personas venezolanas no son las mismas que para las personas peruanas. Las personas migrantes son vistas como “inquilinos riesgosos”. En parte porque suelen tener empleos vulnerables, lo cual puede afectar su capacidad de pago de alquiler; pero también porque se les asocia con la criminalidad o “mal comportamiento” (hablar muy alto, hacer fiestas, ser promiscuos, ser violentos, entre otras conductas). De este modo, una primera barrera al alquiler es que las personas entrevistadas señalaron que muchos arrendadores prefieren no alquilar a venezolanos. Esto puede ser explícito (desde avisos en las calles que indican que no se alquila a personas venezolanas) o al momento de llamar o visitar el lugar que es cuando se encuentra esta restricción.

Una segunda barrera para el alquiler son los documentos. El proceso de regularización de las personas venezolanas es largo y complicado, existiendo una variedad de estatus migratorios. Las personas entrevistadas mencionaron que los arrendadores suelen no entender mucho estos procesos y “se cierran” a alquilar a las

personas con documentos: el carnet de permiso temporal de permanencia (CPP o PTP) o el carnet de extranjería (CE). Muchos arrendadores suelen no alquilar a personas con documentos en trámite o caducos, lo cual es situación por la que la mayoría de las personas entrevistadas ha pasado en algún momento<sup>2</sup>. Esta situación lleva a que las opciones de vivienda sean menores y que tengan que optar por viviendas con costos más altos o en peores condiciones. Finalmente, las personas entrevistadas también mencionaron que para poder alquilar se les exigía constancias de trabajo, pago de una garantía o meses de adelanto. Las personas entrevistadas mencionaron que estos costos les resultaban complicados de cubrir, por lo que para cubrirlos recurrían a sus ahorros, a dejar de enviar remesas a sus familiares en Venezuela, o a préstamos pedidos a familiares.

Las personas peruanas entrevistadas, en cambio, no enfrentaron estas barreras. Considerando que realizan búsquedas en áreas pequeñas de la ciudad, hubo casos en que llegaban a un lugar de alquiler con referencias de familiares o amigos quienes conocían directamente al arrendador. Este contacto previo permitió que no se pidiese el pago de depósito o que se pudiese pagar después o en partes. Entre las personas peruanas que buscaron lugar de alquiler a través de avisos y sin tener una referencia previa del arrendador, no reportaron casos de discriminación. Asimismo, el trato era de pagar el mes de alquiler por adelantado, más uno de depósito o garantía. En suma, la comparación entre personas venezolanas y peruanas indica que para los primeros las opciones de vivienda son menores y sus costos más altos.

## MANTENERSE EN LA VIVIENDA

Una vez encontrada una vivienda, la permanencia en la misma es también complicada. Ello ocurre principalmente porque las personas migrantes tienen pocos recursos económicos y sociales para enfrentar eventualidades. Lo primero los lleva a ser más vulnerables; lo segundo a tener que enfrentar estos problemas por sí mismos. El formar familia aparece como un elemento que permite ser menos vulnerable en ambas situaciones.

El pago del alquiler supone un costo mensual considerable. Vale establecer una diferencia entre personas solas y personas con familia. Entre las primeras, la forma más común de acceder a una vivienda es el alquiler de habitaciones con servicios (agua, electricidad) y áreas compartidas (baño, cocina, patio). Suelen ser un tipo de vivienda bastante deteriorado, con problemas de humedad o con servicios que se descomponen. Walter, quien tiene una historia larga de alquiler de habitaciones, describe su experiencia de este modo:

Mira, aquí en Lima, lamentablemente, como que construyen las viviendas por construirlas, porque digo esto, porque este... No hay unos cuartos cómodos ¿entiendes? Todo lo hacen, como se dice, por hacerlo prácticamente. ¿Cómo van a hacer pues tres, diez cuartos con un solo baño?... Y te cobran carísimo. Eso es lo que pasa. Y las estructuras de las casas a veces no tienen como fundamento, porque viene un temblor y por eso es que se caen, porque son de *drywall*, son de tablas. Eso es lo que pasa. (Walter Otero / venezolano / 25 años).

<sup>2</sup> El PTP es un documento provisional y, aunque se puede extender, al entrar en caducidad genera una multa de S/. 49.19 (aproximadamente US\$ 12.00) por cada día luego de la expiración. Es al pagar la multa que se puede proceder a tramitar la extensión del PTP o a tener un carnet de extranjería. Claro está, este es un monto difícil de pagar para personas con empleos informales y precarios.

El pago de servicios (agua, electricidad), al ser dividido entre arrendatarios, apareció como una preocupación adicional. Las personas entrevistadas reportaban preocupación por los costos altos de los mismos<sup>3</sup>, generando problemas de convivencia con los otros inquilinos y de desconfianza con el arrendador por sospecha que se les cobre de más. La convivencia también resultó complicada por problemas de limpieza en los baños o cocinas, o también, ya que ante el no pago de los servicios existía peligro de corte hasta regularizar la situación. Finalmente, también se reportaron casos de robos de pertenencias o ahorros. Estas situaciones suelen ser motivos para que la persona tenga que abandonar el lugar e iniciar una nueva búsqueda.

Una forma de evitar el mercado de habitaciones y sus problemas es unirse con amigos (generalmente del trabajo) o familiares para alquilar un departamento independiente y compartir gastos. Los departamentos de alquiler también suelen ser departamentos autoconstruidos, con cierto nivel de deterioro y fallas en los servicios. También se reportaron problemas con el costo de los servicios, lo cual también generó problemas de no contar con el dinero para pagarlos en el momento, a la vez que generaba alguna desconfianza hacia sus arrendadores. La convivencia con amigos resultó también problemática (por problemas de limpieza, incumplimiento de obligaciones, problemas en el pago de los servicios o alquiler, e incluso robos), desencadenando en algunos casos el quiebre del hogar y con ello la necesidad de iniciar una nueva búsqueda. Ello no fue el caso para los hogares formados por parejas con hijos o con sus padres, los cuales no enfrentaron estos problemas y sus tiempos de permanencia en las viviendas fueron mayores.

La pérdida del empleo es, sin embargo, el principal motivo para dejar una vivienda. Las personas solas eran las más vulnerables frente a estos casos. Para poder mantenerse en la vivienda tuvieron que pedir a sus arrendadores un tiempo adicional, consumir el pago de su mes de depósito, usar sus ahorros o, en pocos casos, optar por préstamos con amigos (quienes siempre tuvieron poca disponibilidad de dinero). Cuando estas opciones se agotaron, optaron por recurrir a conocidos o familiares para que les den albergue durante algunos días hasta conseguir un empleo estable que les permita alquilar un lugar nuevo. Toca resaltar también que, durante los años de pandemia, las personas entrevistadas que quedaron sin trabajo o que enfermaron reportaron casos de solidaridad de parte de sus arrendadores (cuatro casos): cuando quedaron sin trabajo les alojaron sin costo durante algunos meses<sup>4</sup>, e incluso compartieron víveres o medicinas con ellos. Luego de un tiempo sin generar ingresos, varios optaron por juntarse con conocidos o familiares para compartir alquileres y empezar sus trayectorias nuevamente. Encontramos, sin embargo, dos casos de desalojo. Fueron casos de personas solas sin redes de apoyo o con vínculos que no fueron de ayuda. En ambos casos pasaron una semana en albergues de la iglesia católica. Luego de este tiempo lograron conseguir empleo (una tuvo que salir de Lima) y con ello empezar una nueva búsqueda de vivienda.

---

3 En Venezuela el costo de servicios es bastante bajo pues se encuentra subvencionado. La mayoría de las personas entrevistadas mencionaron que el costo de los servicios les resultó una sorpresa enorme y algo a lo que no estaban acostumbrados.

4 Entre las personas entrevistadas, la mayoría perdieron sus empleos y tuvieron que recurrir a la venta ambulatoria, la cual estaba prohibida, pero era tolerada por las autoridades. La venta ambulatoria (café, empanadas, verduras, frutas, mascarillas, alcohol) les permitió generar algunos ingresos mínimos con los cuales pudieron mantenerse a duras penas durante este tiempo.

Las personas peruanas, como mencionamos, tenían empleos similares a los de las personas venezolanas. En este sentido, en el aspecto económico eran tan vulnerables como las personas venezolanas entrevistadas. Contaban sin embargo con mayores recursos sociales para enfrentar estas situaciones, no detectándose situaciones tan agudas. Mantenerse en el mismo distrito y tener a estos familiares o amigos les permitía tener referencias o el conocer previamente a los arrendadores. Ello les facilitó tener más tiempo para pagar el alquiler o pagar en partes ante la pérdida de empleo. Asimismo, tuvieron también apoyos de parte de familiares, amigos o empleadores para pedir préstamos ante eventualidades. Entre quienes tenían hijos, el vivir cerca de sus padres y familiares resultó ser un apoyo fundamental para el cuidado de los mismos (sobre todo las abuelas y tías) y poder salir a trabajar con tranquilidad. Asimismo, cuando tuvieron que dejar la vivienda por falta de empleo o imposibilidad de pagar el alquiler, siempre volvieron a casa de sus padres o de sus hermanos.

## VULNERABILIDADES CRUZADAS: MUJERES SOLAS CON HIJOS

No encontramos mayores diferencias entre hombres y mujeres migrantes en el mercado de arriendo. Si bien en los relatos de las mujeres entrevistadas aparecieron experiencias de acoso y ofertas de trabajo a cambio de sostener relaciones extramaritales en el mercado laboral, estas situaciones no aparecieron en el mundo del arriendo. En parte esta situación se explica porque seis de las 13 entrevistas a mujeres migrantes recogen experiencias en familia. Aun cuando en todos estos casos las mujeres se encontraban solas en el momento de su llegada a Lima, no señalaron problemas distintos a los de los hombres entrevistados. Sin embargo, el caso de las mujeres solas con hijos (tres casos) sí resultó particular y muestra cómo se entrecruzan género, nacionalidad y aislamiento, formando un nicho de extrema vulnerabilidad.

Las mujeres solas con hijos optaron por empleos en los que pudieran llevar al niño y que les permitiera alternar sus labores con las de cuidado o, caso contrario, buscaron empleos siempre cerca del lugar de residencia en caso de que hubiera alguna emergencia con el niño. De por sí ello genera opciones más restringidas de empleo (y por esto) de ingresos. Se agrega a ello que sus opciones de vivienda fueron también restringidas no solo porque sus empleos eran inestables, sino también porque había pocos lugares que alquilaran a personas con niños, pues estos generan incomodidades a otros inquilinos (hacen ruido, cogen cosas o entran a las habitaciones sin permiso o por curiosidad). En consecuencia, sus opciones se vieron restringidas a un mercado de habitaciones de peores condiciones de habitabilidad, además que tuvieron que pagar montos más altos de alquiler.

Al no tener familiares con quien dejar a los hijos, siempre señalaron preocupación por dejarles solos en casa con extraños. Carmen nos cuenta al respecto:

Tenía problemas con la señora porque entraban a la casa a cada rato, o sea, entraba el señor, y yo tengo una hija, una niña, y ya se me hacía súper incómodo, o sea, ya no toleraba el hecho de que entrara y saliera. Y no me sentía bien... Sí, entraba, pero yo hablaba para la señora cada vez: “señora, dígame a su esposo que no entre a buscar nada”, porque tenían unos cuartos al fondo y tenían que entrar a buscar herramientas,

cualquier cosa. Yo le digo: *sí, pero yo tengo horas de trabajo y yo dejo mis hijos solos y le agradezco que por favor no entre mucho porque, o sea yo no me quedo tranquila...* Bueno, ahí hasta duré hasta hace cuatro meses que me mudé para acá. (Carmen Llanos / venezolana / 38 años).

Sea por este temor o porque los hijos generaban problemas con los otros inquilinos o con los arrendadores, estas mujeres tenían un tiempo de permanencia en la vivienda menor que las otras personas entrevistadas. Precisamente, las mujeres solas con hijos reportaron una frecuencia alta de movilidad residencial (entre cinco y siete movimientos) en comparación con sus pares nacionales. A la salida de un lugar, tenían que realizar búsquedas rápidas de vivienda en lugares que les aceptaran con niños. En dos casos tuvieron que regresar a las viviendas por donde habían pasado antes. Con ello, además de mantener el temor por dejar a sus hijos solos en casa, volvieron a experimentar problemas con sus vecinos o arrendadores.

Una situación diferente fue la experimentada por las mujeres peruanas solas con hijos. Estas contaron con el apoyo de la familia para cuidar al(los) niño(s), por lo que sus opciones de empleo eran más amplias. Algo similar ocurre con las mujeres con hijos con familia, sean migrantes o peruanas. En estos casos, las mujeres venezolanas contaron con la posibilidad de dejar de trabajar por un tiempo mientras su pareja generaba ingresos o, en caso de trabajar, se turnaban con la pareja el cuidado del hijo en casa.

## Conclusiones y discusión

Desde hace décadas, la literatura sobre sectores populares en América Latina ha señalado la importancia del capital social (sea a través de redes familiares, de amigos o de vecinos) para sobrellevar problemas cotidianos y lidiar con eventualidades (Deckard y Auyero, 2022; González de la Rocha, 1994; Lomnitz, 1975). La importancia del capital social, bajo la forma de redes familiares, amicales o por organizaciones continúa siendo un activo importante para estos grupos. De forma congruente con este postulado, encontramos que, efectivamente, las personas peruanas se apoyan en este recurso para enfrentar problemas asociados a la vivienda, como: resolución de problemas cotidianos (como el cuidado de los niños); tener un conocimiento previo de sus arrendadores (lo cual les permite mejores condiciones de alquiler); y el enfrentar impredecibles eventualidades (como accidentes, robos, desempleo) para así poder afrontar el pago de alquiler. Por el contrario, encontramos que las personas venezolanas tienen menos recursos sociales, por lo que dependen más de sí mismas. Ante eventualidades, se encuentran en peligro de tener que dejar su vivienda. Se agrega a ello que cuentan con menos opciones de vivienda y que su costo les resulta mayor. En este sentido, las personas migrantes entrevistadas no solo son vulnerables por el tipo de empleos en que se encuentran, sino también por la inestabilidad e inseguridad, que en sus casos, está relacionada al no contar con una vivienda. En otras palabras, su relación con la vivienda es de permanente inseguridad.

Aunque nuestro número de entrevistas es modesto, sugerimos la hipótesis de que, a pesar de contar con derechos restringidos y por el hecho de concentrarse en empleos vulnerables, el contar con recursos sociales permitiría sortear situaciones de vulnerabilidad para resolver problemas cotidianos, enfrentar eventualidades y, con ello, problemas en la tenencia de la vivienda. En este sentido, la formación de una familia es la primera y principal forma en la que los recursos sociales contribuirían a enfrentar problemas cotidianos y el pago del alquiler. Pero es posible sugerir la hipótesis de que un efecto colateral de ello es que la permanencia en una vivienda abriría la posibilidad de formar nuevas redes de apoyo con vecinos, o el beneficiarse del capital social local. Generar políticas que aseguren la tenencia de una vivienda se vuelve un camino para enfrentar la vulnerabilidad y (posiblemente) la integración a la sociedad receptora. Al respecto, fomentar el arriendo en zonas centrales de la ciudad muestra ser una opción más que viable, sobre todo pensando en personas que no cuentan con recursos para entrar en el mercado de compra de vivienda, personas solas, o quienes no tienen intención de asentarse (Brassiolo y Fajardo, 2017; García, 2018). Sin embargo, es importante que se mejore la calidad de estas viviendas, ya sea con la producción de vivienda social en estas zonas o con bonos para el mejoramiento de la vivienda de arriendo. Vale notar que políticas de este tipo son beneficiosas también para las personas nacionales en las mismas condiciones, pero también para los arrendadores quienes tienen en su vivienda una forma de generar renta.

Sin embargo, dependiendo del lugar, el asentarse en el mismo puede tener consecuencias no deseadas. En el corto plazo, la permanencia en un lugar –si se trata de lugares segregados de sectores populares– puede contribuir a la formación de redes de ayuda, sobre todo con connacionales, para resolver problemas cotidianos (como el buscar empleo o el cuidado de los niños), pero también potencialmente con la población nativa, lo cual es una puerta a la integración a los sectores populares y la movilidad social. Sin embargo, ante la existencia de discursos estigmatizantes y discriminadores contra las personas migrantes, es más probable que sus vínculos se restrinjan a sus connacionales y quizás se refuercen patrones de segregación y exclusión. Es decir, existen motivos para pensar que la formación de vínculos permitiría sortear formas duras de vulnerabilidad a las que el grueso de la población migrante se encuentra expuesta actualmente. Mas, a mediano y largo plazo, los efectos son ambiguos, específicamente dependiendo del tipo de vínculos y del lugar donde estos se encuentren.

## Referencias

- Abramo, P. (2003). La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario informal. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 35(136-137), 273-294. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/75391>
- Abramo, P. (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *EURE*, 38(114), 35-69. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612012000200002>
- Acceso a la vivienda y condiciones de habitabilidad de la población migrante en Chile*. (2020). Servicio Jesuita a Migrantes, Techo, Departamento de Sociología de la Universidad de Chile, Centro de Ética y Reflexión Social de la Universidad Alberto Hurtado.
- Bonhomme, M. (2021). Racismo en barrios multiculturales en Chile: Precariedad habitacional y convivencia en contexto migratorio. *Bitácora Urbano Territorial*, 31(1), 167-181. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v31n1.88180>
- Borios, S. (2021). Huir para vivir: Crisis social y 'migración de supervivencia'. En E. Salmón (Coord.). *Trayectorias migrantes: La juventud venezolana en el Perú* (pp. 47-79). Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Brassiolo, P. y Fajardo, G. (2017). Los mercados de vivienda y la informalidad urbana. En CAF. *Crecimiento urbano y acceso a oportunidades: un desafío para América Latina* (pp. 173-228). Corporación Andina de Fomento.
- Camargo, A. (2019). Vivienda y estrategias familiares de vida en barrios populares consolidados en Bogotá. *Revista INVI*, 35(98), 101-125. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582020000100101>
- Cavagnoud, R. (2021). Género, cuidados y responsabilidades familiares de la juventud venezolana: una tipología de las trayectorias migratorias en contexto de crisis (pp. 173-208). En E. Salmón (Coord.). *Trayectorias migrantes: La juventud venezolana en el Perú*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Deckard, F. y Auyero, J. (2022). Poor people's survival strategies: Two decades of research in the Americas. *Annual Review of Sociology*, 48, 373-395. <https://doi.org/10.1146/annurev-soc-031021-034449>
- Defensoría del Pueblo. (2022). *Dificultades de acceso a la vivienda para la población migrante*. Red de Investigaciones en Derechos Humanos, CONICET, Defensoría del Pueblo Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Faria, B. (2023). Acceso a vivienda informal y condiciones de habitabilidad de migrantes haitianos en Chile. En F. Link y A. Marín-Toro (Eds.), *Vivienda en arriendo en América Latina: Desafíos al ethos de la propiedad* (pp. 107-129). RIL.
- García, A. (2018). Alquiler de viviendas en asentamientos populares consolidados de Lima. Un acercamiento a la información oficial y a las preferencias locacionales de la demanda. *Revista de Ciencia Política y Gobierno*, 5(9), 7-34.
- García, A. (2020). Sociabilidades conflictivas y alienación residencial: Los malestares de la vivienda en alquiler en asentamientos populares consolidados de Lima Sur. *Revista de Sociología*, (31), 111-132. <https://doi.org/10.15381/rsoc.v0i31.19278>

- García, A. (2023). Inquilinos en asentamientos populares consolidados de Lima. Apuntes sobre una demanda atrapada. En F. Link y A. Marín-Toro (Eds.), *Vivienda en arriendo en América Latina: Desafíos al ethos de la propiedad* (pp. 65-82). RIL.
- García García, D. M. y Mayorga, J. M. (2023). Asentamiento y segregación residencial en la migración sur – sur: migrantes venezolanos en Bogotá-Colombia. *Bitácora Urbana Territorial*, 33(2), 91-106.  
<https://doi.org/10.15446/bitacora.v33n2.106141>
- Gerson, K. y Damaske, S. (2021). *The science and art of interviewing*. Oxford University Press.
- Gilbert, A. (2016). Rental housing: The international experience. *Habitat International*, 54, 173-181.  
<https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.11.025>
- González, R. (2023). Su casa es tu casa: Algunas notas sobre los anfitriones de Airbnb en Ciudad de México. En F. Link y A. Marín-Toro (Eds.), *Vivienda en arriendo en América Latina: Desafíos al ethos de la propiedad* (pp. 265-284). RIL.
- González de la Rocha, M. (1994). *The resources of poverty: Women and survival in a Mexican city*. Blackwell.
- Hernández, D. (2012). Activos y estructuras de oportunidades de movilidad. Una propuesta analítica para el estudio de la accesibilidad por transporte público, el bienestar y la equidad. *EURE*, 38(115), 117-135.  
<https://doi.org/10.4067/S0250-71612012000300006>
- Hernández-García, J. (2023). Prácticas informales de arrendamiento en barrios populares en Bogotá y Cali. En F. Link y A. Marín-Toro (Eds.), *Vivienda en arriendo en América Latina: Desafíos al ethos de la propiedad* (pp. 47-64). RIL.
- Herrera, G. (Coord.) (2019). *Voces y experiencias de la niñez y adolescencia venezolana migrante en Brasil, Colombia, Ecuador y Perú*. CLACSO.
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2022). *Encuesta nacional de población venezolana (ENPOVE) 2022*. Autor.
- Kaztman, R. (1999). Marco conceptual sobre activos, vulnerabilidad y estructura de oportunidades. Naciones Unidas, CEPAL.
- Kaztman, R. (2001). Seducidos y abandonados: El aislamiento social de los pobres urbanos. *Revista de la CEPAL*, (75), 171-189. <https://doi.org/10.18356/16a0b21c-es>
- Lareau, A. (2021). *Listening to people: A practical guide to interviewing, participant observation, data analysis, and writing it all up*. The University of Chicago Press.
- Link, F. y Marín-Toro, A. (Eds.), (2023). *Vivienda en arriendo en América Latina: Desafíos al ethos de la propiedad*. RIL.
- Link, F., Marín-Toro, A., y Fuentes, L. (2023). Mercados del arriendo en Santiago de Chile y sus desafíos para la política habitacional con interés social. En F. Link y A. Marín-Toro (Eds.), *Vivienda en arriendo en América Latina: Desafíos al ethos de la propiedad* (pp. 133-152). RIL.
- Link, F., Marín-Toro, A., y Valenzuela, F. (2019). Geografías del arriendo en Santiago de Chile: De la vulnerabilidad residencial a la seguridad de tenencia. *Economía, Sociedad y Territorio*, 19 (61), 507-542.  
<https://doi.org/10.22136/est20191355>
- Lomnitz, L. (1975). *Cómo sobreviven los marginados*. Siglo XXI.

- Magliano, M. J. y Perissinotti, M.V. (2020). La periferia autoconstruida: Migraciones, informalidad y segregación urbana en Argentina. *EURE*, 46(138), 5-23. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612020000200005>
- Marcos, M. y Mera, G. (2018). Migración, vivienda y desigualdades urbanas: Condiciones socio-habitacionales de los migrantes regionales en Buenos Aires. *Revista INVI*, 33(92), 53-86. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582018000100053>
- Margarit, D., Moraga, J., Roessler, P., y Álvarez, I. (2022). Habitar migrante en el Gran Santiago: Vivienda, redes y hacinamiento. *Revista INVI*, 37(104), 253-275. <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2022.63446>
- Marín-Toro, A. (2023). Nuevos actores en el mercado de arriendo: Crecimiento de los Corporate Landlord en América Latina. En F. Link y A. Marín-Toro (Eds.), *Vivienda en arriendo en América Latina: Desafíos al ethos de la propiedad* (pp. 235-264). RIL.
- Mera, G. y Marcos, M. (2022). Migración y vivienda en Buenos Aires: Intensidad, calendario y generación como claves para entender el acceso a la propiedad. *Territorios*, (48). 1-28. <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.12308>
- Parias, A. (2008). El mercado de arrendamiento en los barrios informales de Bogotá, un mercado estructural. *Territorios*, (18-19), 75-101. <https://revistas.urosario.edu.co/index.php/territorios/article/view/828>
- Pereyra, O., Devoto, A., Lau, E., Hartley Pinto, P., y Santiváñez, M. A. (2023). Trayectorias segregadas, vidas en aislamiento: Migrantes venezolanos en Lima metropolitana. *Bitácora Urbano Territorial*, 33(3), 173-186. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v33n3.109484>
- R4V. (2022). Refugiados y migrantes de Venezuela. <https://www.r4v.info/es/refugiadosymigrantes>
- Ramond, Q. (2023). Vivienda en arriendo y segregación residencial en Santiago de Chile. En F. Link y A. Marín-Toro (Eds.), *Vivienda en arriendo en América Latina: Desafíos al ethos de la propiedad* (pp. 339-364). RIL.
- Riofrío, G. y Driant, J.C. (1987). *¿Qué vivienda han construido? Nuevos problemas en viejas barriadas*. Instituto Francés de Estudios Andinos.
- Sáenz, H. (2018). El arrendamiento residencial en los barrios populares: las redes de relaciones y la generación de compromisos. *Territorios*, (38), 95-117. <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.5999>
- Stiphany, K. (2023). Vivienda en alquiler informal en Sao Paulo: Una realidad ampliamente ignorada. En F. Link y A. Marín-Toro (Eds.), *Vivienda en arriendo en América Latina: Desafíos al ethos de la propiedad* (pp. 83-106). RIL.
- Ward, P. (2015). Housing policy in Latin American cities: A new generation of strategies and approaches for 2016 UN-Habitat III. *Habitat International*, 50, 373-384. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.08.021>

**Anexo.**
*Características de las personas entrevistadas.*

Nombre (1)	Edad	Año de llegada	Tipo de documento (declarado)	Tipo de hogar	Nacionalidad	Ocupación actual
Ernesto Díaz	(no respondió)	2018	PTP / CPP (2)	Solo/a	Venezuela	Pequeño emprendedor
Walter Otero	25	2019	CE (3)	Solo/a	Venezuela	Vendedor en tienda
Irene Torres	52	2019	PTP / CPP	Solo/a	Venezuela	Limpieza
Ethel Araujo	24	2018	CE	Solo/a	Venezuela	Recepcionista
Zulema Durán	39	2017	PTP / CPP	Solo/a	Venezuela	Vendedora en tienda
Ricardo Antunez	24	2018	CE	Solo/a	Venezuela	Vendedor en tienda
Vanessa Morales	53	2018	PTP / CPP (expirado)	Solo/a	Venezuela	“De todo un poco”
Diego Tamayo	46	2018	CE	Solo/a	Venezuela	Chofer
Carmen Llanos	38	2018	PTP / CPP	Sola con hijos	Venezuela	Vendedora en tienda
Romina Arce	37	2018	CE	Sola con hijos	Venezuela	Vendedora en tienda
Natalia Gomez	36	2018	CE	Sola con hijos	Venezuela	Asistente comercial
Marcela Noguera	26	2018	PTP / CPP	Sola con hijos	Venezuela	Venta ambulante
Edison Armas	29	2018	CE	Familia sin hijos	Venezuela	Promotor
Justiniano Maraví	32	2019	CE	Familia sin hijos	Venezuela	Trabajador de delivery

Nombre (1)	Edad	Año de llegada	Tipo de documento (declarado)	Tipo de hogar	Nacionalidad	Ocupación actual
Olivia Morales	29	2017	CE	Familia sin hijos	Venezuela	Vendedora en tienda
César Cadenas	34	2018	CE	Familia sin hijos	Venezuela	Empleado en laboratorio
Yazmín Osos	50	2018	CE	Familia sin hijos	Venezuela	Podóloga / Manicure
Fidel Barrientos	47	2018	CE	Familia sin hijos	Venezuela	Chofer
Miguel Iglesias	28	2018	CE	Familia con hijos	Venezuela	Producción audiovisual
Laura Manrique	36	2019	CE	Familia con hijos	Venezuela	Limpieza
Marco Cárdenas	44	2019	CE	Familia con hijos	Venezuela	Comerciante
Tomás Barrios	27	2018	CE	Familia con hijos	Venezuela	Marketing
Willy Cruzado	50	2018	CE	Familia con hijos	Venezuela	Terapeuta
Lucrecia Ugaz	25	2018	PTP / CPP (expirado)	Familia con hijos	Venezuela	Vendedora ambulante
Julio Tizón	51	2018	CE	Familia con hijos	Venezuela	Construcción
Lidia Luján	21	2019	CE	Familia con hijos	Venezuela	Costurera
Gracia Ilave	23	2019	CE	Familia con hijos	Venezuela	Ama de casa
Matías Gomez	26	n..a	DNI (4)	Solo/a	Perú	Técnico en prótesis

Nombre (1)	Edad	Año de llegada	Tipo de documento (declarado)	Tipo de hogar	Nacionalidad	Ocupación actual
Lili Vasquez	38	n.a.	DNI	Sola con hijos	Perú	Técnica de enfermería
Fanny Mejía	43	n.a.	DNI	Sola con hijos	Perú	Costurera
Iris Cárdenas	31	n.a.	DNI	Familia sin hijos	Perú	Empleada en oficina
Constantino Jimenez	41	n.a.	DNI	Familia sin hijos	Perú	Tapicero
Arturo Espinoza	28	n.a.	DNI	Familia sin hijos	Perú	Llantero
Flavia Enciso	35	n.a.	DNI	Familia sin hijos	Perú	Comerciante
Natalia Gomez	38	n.a.	DNI	Familia con hijos	Perú	Comerciante
Emilia Jauregui	47	n.a.	DNI	Familia con hijos	Perú	Comerciante
Claudio Solimano	29	n.a.	DNI	Familia con hijos	Perú	Trabajador de delivery

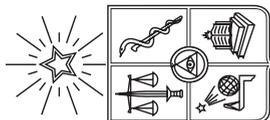
Los nombres han sido cambiados para proteger el anonimato de las personas entrevistadas.

PTP = permiso temporal de permanencia o CPP = carnet de permiso temporal de permanencia.

CE = carnet de extranjería.

DNI = documento nacional de identidad.w

# revista invi



**Revista INVI** es una publicación periódica, editada por el Instituto de la Vivienda de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, creada en 1986 con el nombre de Boletín INVI. Es una revista académica con cobertura internacional que difunde los avances en el conocimiento sobre la vivienda, el hábitat residencial, los modos de vida y los estudios territoriales. Revista INVI publica contribuciones originales en español, inglés y portugués, privilegiando aquellas que proponen enfoques inter y multidisciplinares y que son resultado de investigaciones con financiamiento y patrocinio institucional. Se busca, con ello, contribuir al desarrollo del conocimiento científico sobre la vivienda, el hábitat y el territorio y aportar al debate público con publicaciones del más alto nivel académico.

Director: Dr. Jorge Larenas Salas, Universidad de Chile, Chile.

Editor: Dr. Pablo Navarrete Hernandez Universidad de Chile, Chile.

Editores asociados: Dra. Mónica Aubán Borrell, Universidad de Chile, Chile

Dr. Gabriel Felmer, Universidad de Chile, Chile

Dr. Carlos Lange Valdés, Universidad de Chile, Chile

Dr. Daniel Muñoz Zech, Universidad de Chile, Chile

Dra. Rebeca Silva Roquefort, Universidad de Chile, Chile

Editor de sección Entrevista: Dr. Luis Campos Medina, Universidad de Chile, Chile.

Coordinadora editorial: Sandra Rivera Mena, Universidad de Chile, Chile.

Asistente editorial: Katia Venegas Fonca, Universidad de Chile, Chile.

Traductor: Jose Molina Kock, Chile.

Diagramación: Ingrid Rivas, Chile.

Corrección de estilo: Leonardo Reyes Verdugo, Chile.

## COMITÉ EDITORIAL:

Dr. Victor Delgadillo, Universidad Autónoma de la Ciudad de México, México.

Dra. María Mercedes Di Virgilio, CONICET/ IIGG, Universidad de Buenos Aires, Argentina.

Dra. Irene Molina, Uppsala Universitet, Suecia.

Dr. Gonzalo Lautaro Ojeda Ledesma, Universidad de Valparaíso, Chile.

Dra. Suzana Pasternak, Universidade de São Paulo, Brasil.

Dr. Javier Ruiz Sánchez, Universidad Politécnica de Madrid, España.

Dra. Elke Schlack Fuhrmann, Pontificia Universidad Católica de Chile, Chile.

Dr. Carlos Alberto Torres Tovar, Universidad Nacional de Colombia, Colombia.

Sitio web: <http://www.revistainvi.uchile.cl/>

Correo electrónico: [revistainvi@uchilefau.cl](mailto:revistainvi@uchilefau.cl)

Licencia de este artículo: Creative Commons Atribución-CompartirIgual 4.0 Internacional (CC BY-SA 4.0)