

Situación del arrendamiento en las parroquias urbanas de la ciudad de Cuenca

Román Idrovo Daza

Como resultado de una necesidad fundamental para la sobrevivencia del ser humano, entre otras, se encuentra la de contar con una vivienda para él y su familia. Lamentablemente, en muchas ocasiones, las posibilidades de contar con un lugar de habitación propio, se ven restringidas por razones, básicamente, económicas.

En los últimos tiempos varios han sido los programas que se escuchan en la radio o se ven en televisión abordando la problemática del costo de arrendamiento y el cumplimiento de la ley para el caso de entregar factura por este servicio entregado, lo cual indica lo delicado de este asunto y que hasta la fecha no se ha llegado a dar una solución determinante por parte de las autoridades inmersas en este asunto.

Bajo estas circunstancias, la alternativa obligada constituye el alquilar o arrendar un bien inmueble para vivienda. En este contexto, el objetivo del presente trabajo, es analizar la situación legal y socio-económica de los hogares en la ciudad de Cuenca, que alquilan un lugar físico para fines de vivienda. El tema legal es estudiado desde la perspectiva de formalización de la situación contractual arrendatario-arrendador y la entrega de facturas por el cobro del canon arrendatario.

Para la investigación, se aplicaron 477 encuestas en el sector urbano de la ciudad de Cuenca, con un cuestionario de 18 preguntas, participando en esta los estudiantes de la Carrera de Ingeniería Industrial de la Universidad Politécnica Salesiana de Cuenca.

Del análisis se desprende que, un 91.89% de las viviendas destinadas para habitación, han sido construidas con ladrillo o con bloque, lo cual da cuenta de la calidad de las mismas, disminuyendo los riesgos potenciales para la integridad física de las familias que habiten en ellas y aumentando la comodidad de los hogares.

Las preferencias de las familias, para alquilar viviendas, se encuentran divididas entre departamentos y casas, existiendo una pequeña diferencia a favor de las casas o villas, lo cual se puede observar en la figura 1:

De las viviendas, la mayoría posee, además de la sala, cocina, comedor y baños, entre 3 y 4 cuartos o dormitorios, lo cual permite entender que el nivel de hacinamiento es muy bajo y por tanto, que las familias residen con un buen nivel de comodidad. Las cifras se encuentran en la figura 2:

Figura 1
Tipo de vivienda alquilada

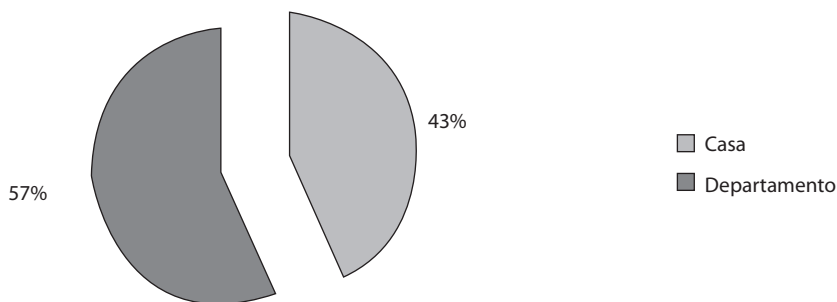
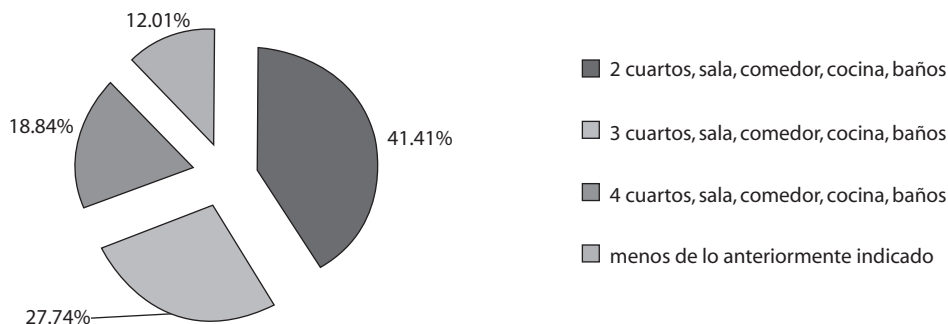


Figura 2
Distribución de la vivienda



En relación al valor monetario del alquiler que cancelan los arrendatarios, un alto porcentaje que representa el 35.61%, paga un valor inferior a 130 USD mensuales. Así mismo, el 90.89% pagan una cuantía superior a 130 USD, pero inferior a 220 USD mensuales, de lo cual se concluye que los precios del alquiler mensual, no son demasiado elevados.

Ahora, si comparamos el valor del arriendo con el ingreso, aquel resulta muy significativo, pues un 31.82% de los arrendatarios, destina entre el 20% y el 30% de su ingreso al alquiler, y el 22.22% de inquilinos utiliza entre el 30% y 40% del ingreso para cubrir el canon del alquiler. Lo mencionado redundará en la reducción del ingreso disponible para cubrir otros gastos básicos, como son la alimentación, vestido, salud, transporte, etc., empujando a las familias a priorizar sus egresos o buscar nuevas fuentes de ingresos. Por ello, en la actualidad y desde años atrás se convierte en una necesidad que el aporte económico sea del padre y también de la madre de familia. Los datos se expresan en la figura 3:

Sin embargo de lo mencionado, la percepción que los alquiladores tienen respecto del nivel de precios de la renta, arroja un resultado que aparece como contradictorio. Así pues, el 54.39% considera como normal el valor del arrendamiento y el 18.62% lo ve como medio; lo cual significa que se encuentra dentro de rangos que podríamos calificar como

aceptables. El 19.04% piensa que el alquiler es alto y el 2.72% lo observa como excesivo. Entonces, quienes arriendan consideran que lo que pagan por alquiler es lo que normalmente cobran los propietarios de los inmuebles, generándose una suerte de conformidad en los arrendatarios:

Figura 3
Arriendo como porcentaje del ingreso

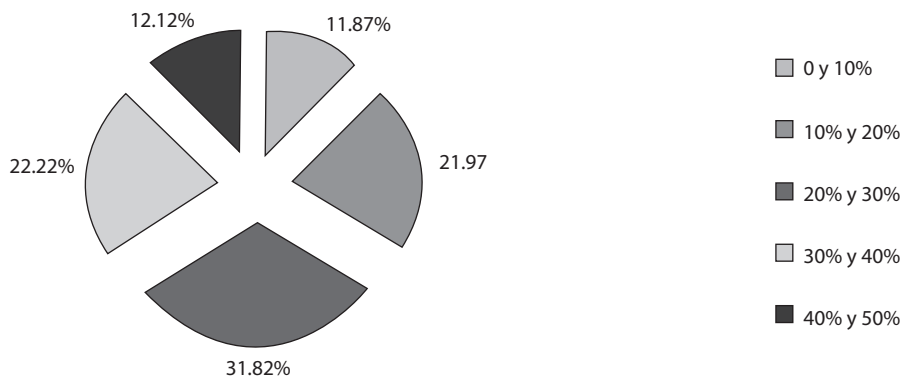
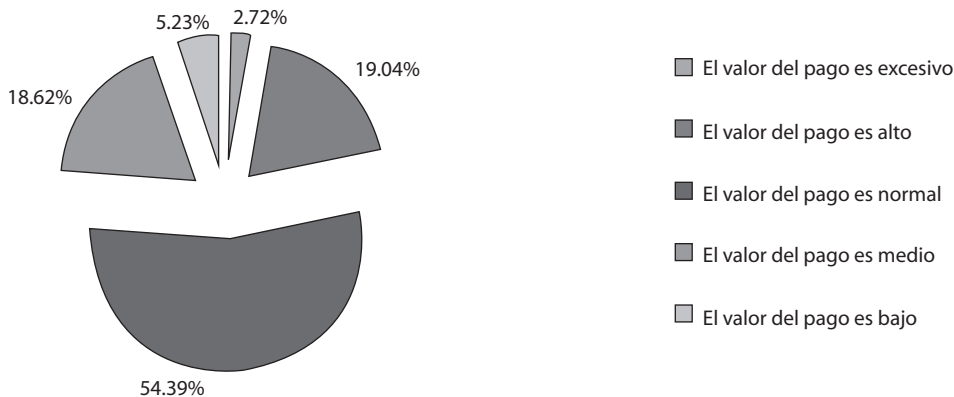


Figura 4
Percepción del nivel de alquiler



Respecto a la situación legal de la relación contra actual entre los inquilinos y los caseros, la mayoría no ha firmado o no tiene contrato de arrendamiento, lo que se representa en el 55.42%.

De los ocupantes, un 58.28% ni siquiera ha solicitado la firma del contrato de inquilinato, por lo que se puede colegir que a la mayor parte de los propietarios no les interesa formalizar la relación de arriendo y tampoco les atañe el hacerlo para la mayoría de vecinos:

Figura 5
Contrato de arrendamiento

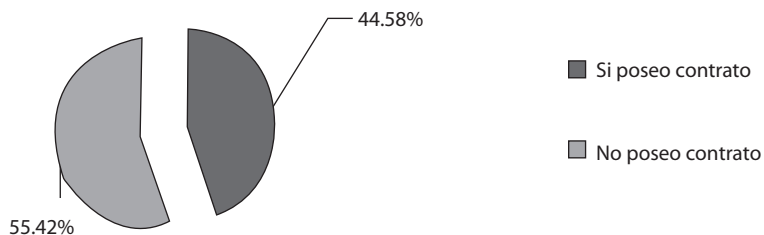
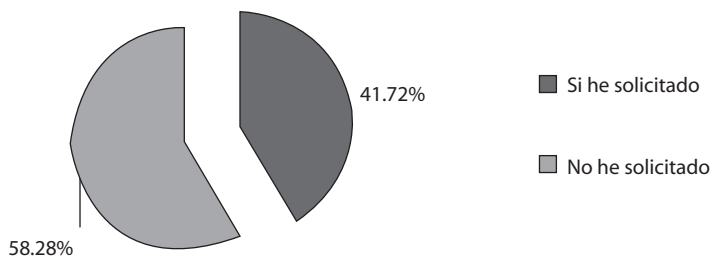
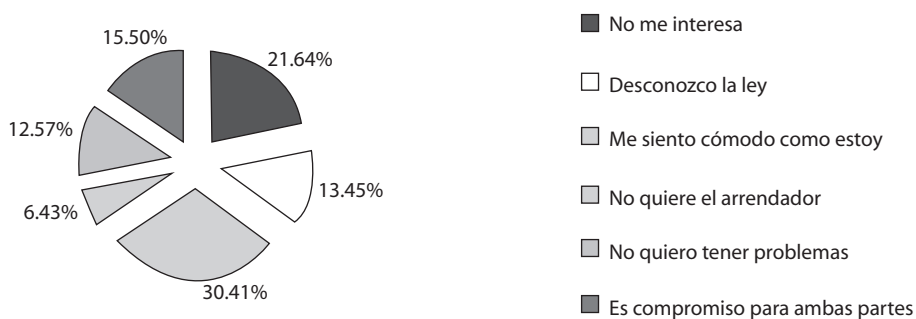


Figura 6
Solicitud firma de contrato



Entre las principales razones por las cuales los alquiladores no cuentan con contrato de alquiler, están, la comodidad que sienten con la actual situación, la apatía o desgana por el tema, la resistencia a adquirir compromisos, la posibilidad de tener problemas con el propietario y el desconocimiento de lo que la Ley de Inquilinato menciona al respecto:

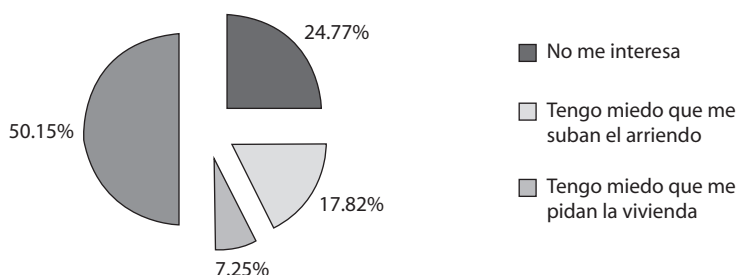
Figura 7
Causas de no firma de contrato



Otra de las situaciones que se constituye en un inconveniente, es la entrega de facturas de parte del casero a los arrendatarios. En su mayoría, son estos últimos quienes no soli-

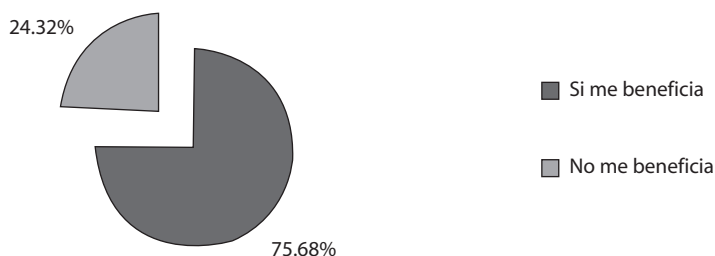
citan la entrega del mencionado documento, lo que se refleja en un porcentaje del 55.77%. Pero, ¿cuáles son las razones que le llevan al ocupante a no pedir factura? La respuesta se encuentra precisamente en aspectos mencionados anteriormente, como son, la comodidad de la realidad existente con un 50.15%, la desidia en un 24.77% y el temor a un incremento en el alquiler, un 17.82%:

Figura 8
Causas de no pedir facturas



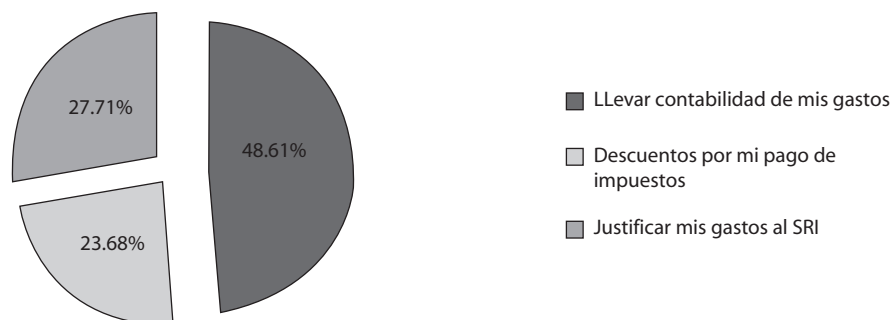
Todo ello, a pesar de que los arrendatarios se encuentran plenamente conscientes de los beneficios que le proporciona el hecho de poseer las facturas, situación que se demuestra en la figura 9:

Figura 9
Como arrendatario cree que le beneficia la entrega de facturas



Los principales ventajas de poseer factura por el pago del alquiler y que son identificadas por los inquilinos, son: la posibilidad de llevar una contabilidad de los gastos, un 48.61%, justificar los gastos ante el Servicio de Rentas Internas (SRI), un 27.71% y obtener descuento en el pago de impuestos, un 23.68%, así:

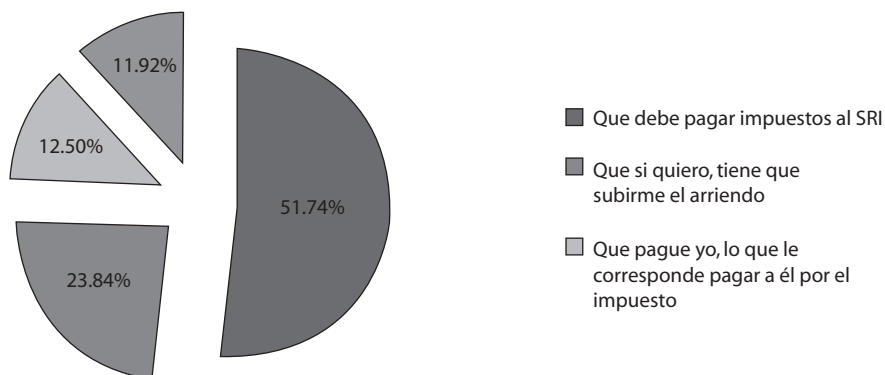
Figura 10
Ventajas para arrendatario de recibir facturas



Por otro lado, como es normal suponer, es el dueño de casa, quien posee el poder en la negociación de un arrendamiento y al constituir, para ellos, precisamente un negocio, no están dispuestos a restar sus ingresos producto del alquiler. Tampoco tienen la disposición para cancelar los impuestos que se generan por el arriendo, demostrando así, la baja o inexistente cultura tributaria de los propietarios.

La principal razón que argumentan los propietarios para no emitir facturas, es, que deben cancelar impuestos al SRI. Adicionalmente, manifiestan que si el inquilino quiere factura, necesariamente tendría que cancelar un valor mayor por alquiler o que tendría que hacerse cargo del valor que represente el impuesto. Por último, existen propietarios que están dispuestos a no continuar alquilando si es que requiere factura. Lo dicho, se encuentra representado en porcentajes, en la figura 11:

Figura 11
Alegato de arrendador para no entrega de facturas

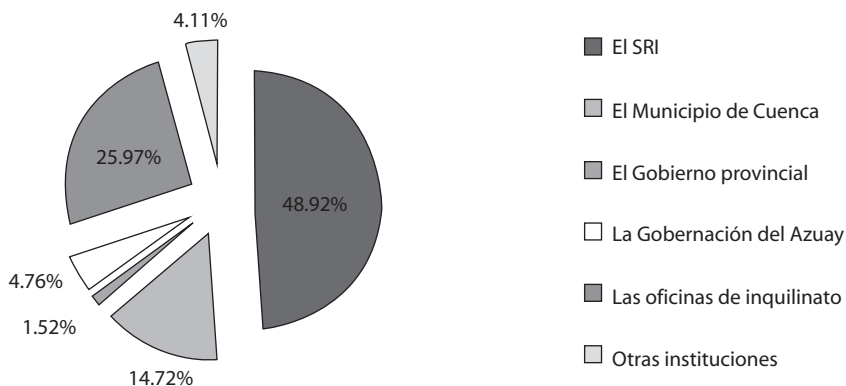


En este contexto, debe quedar claro que la entrega de facturas, no es una situación opcional para el arrendador, más bien constituye una obligación que consta en la Ley de Régimen Tributario Interno. A pesar de ello, ese deber no se cumple en muchos casos, por

lo que los organismos e instituciones deben llevar adelante la labor de control sobre este hecho, de forma que se verifique la entrega de facturas.

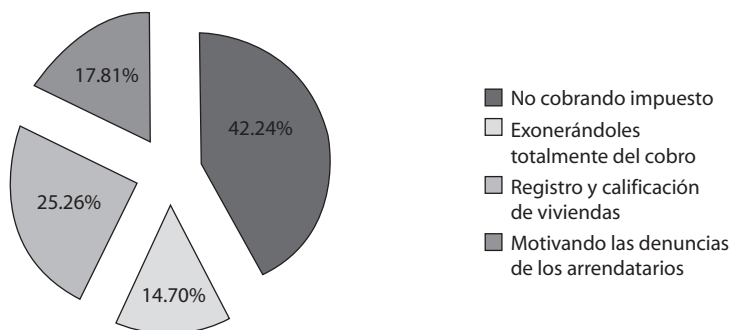
En opinión de los inquilinos, entre las instituciones que deben ejercer la tarea de control, se encuentran el SRI, con un 48.92%; las oficinas de Inquilinato con el 25.97% y el Municipio de Cuenca con un 14.72%, entre los porcentajes más representativos, los mismos que se pueden observar en la figura 12:

Figura 12
¿Qué institución debe controlar la entrega de facturas?



Al mismo tiempo, los arrendatarios consideran que el SRI debería proporcionar facilidades para que los caseros se pongan al día con sus obligaciones tributarias, a través de no cobrarles impuestos o exonerándoles del pago de los tributos. Señalan también, que se debe proceder con el registro y calificación de las viviendas para el cobro del impuesto que corresponda e incentivar las denuncias de parte de los usuarios ante la falta de entrega de facturas:

Figura 13
¿Cómo debería ayudar a los arrendatarios el SRI?



Conclusiones

Las familias que, al no poseer un techo propio, se ven obligadas a arrendar, prefieren las casas antes que los departamentos.

Las familias, que en promedio están formadas de cuatro miembros, habitan en lugares que en su mayoría poseen, además de lo básico (sala, cocina, comedor y baños), entre dos y tres habitaciones, por lo que no se puede decir que exista hacinamiento o aglomeración.

El valor del alquiler, no se considera como excesivo, a pesar de que al compararlo con el nivel de ingreso resulta tener un porcentaje representativo. Así lo confirma la percepción del arrendatario, pues cree que el alquiler se encuentra en rangos normales.

La mayoría de usuarios, no posee contrato de arrendamiento ni lo han solicitado, debido a que expresan desinterés en ello, prefieren mantenerse en la actual situación a la cual le perciben “cómoda” y no desean comprometer al dueño de casa, ni crear una situación que perjudique la estabilidad y continuidad de la residencia.

Entre las razones por las cuales los propietarios de las viviendas no entregan facturas, se encuentran la falta de disposición a renunciar a valores por pagar impuestos, por lo que “sugieren” a los inquilinos hacerse cargo de los impuestos generados.

Los inquilinos creen que es el SRI la institución encargada de realizar el control sobre la facturación y que además debe prestar las facilidades del caso para que los dueños de las viviendas se igualen en el cumplimiento de las obligaciones tributarias.

Recomendaciones

Socializar las leyes de inquilinato, de forma que, sobre todo, los inquilinos conozcan plenamente sus derechos y puedan ejercerlos.

Desarrollar procesos de concienciación en los propietarios, para que cumplan con la Ley de Régimen Tributario Interno y procedan con la entrega de facturas de forma voluntaria.

De parte de los arrendatarios, exigir que se entregue la factura, pues con ella se puede sustentar los gastos ante la administración tributaria, además es un documento necesario para verificar el domicilio de residencia, que ahora es requerido para la matrícula en escuelas y colegios y para una serie de otros trámites.