



Diagnóstico sobre estafa en los proyectos de construcción de vivienda, municipio de  
caldas y su impacto

Jesse Leonel Correa Guerrero

Corporación Universitaria Minuto de Dios

Rectoría Antioquia y Chocó

Sede Bello (Antioquia)

Programa Especialización en Gerencia de Proyectos

agosto de 2023

Diagnóstico sobre estafa en los proyectos de construcción de vivienda, municipio de  
caldas y su impacto

Jesse Leonel Correa Guerrero

Monografía presentado como requisito para optar al título de Especialista en Gerencia  
de Proyectos

Asesor(a)

Lorma Vency González Vásquez

Magister en Gerencia Integral de Procesos

Corporación Universitaria Minuto de Dios

Rectoría Antioquia y Chocó

Sede Bello (Antioquia)

Programa Especialización en Gerencia de Proyectos

agosto de 2023

## **Dedicatoria**

Este trabajo de grado está dedicado con profundo agradecimiento y cariño a todas aquellas personas que han sido parte fundamental en este camino de aprendizaje y crecimiento.

A mi familia, por su amor incondicional, apoyo constante y por ser mi fuente de inspiración. Gracias por creer en mí y por brindarme las herramientas para alcanzar mis metas.

A los docentes, quienes con paciencia y sabiduría me guiaron en el camino del conocimiento. Sus enseñanzas y consejos han dejado una huella imborrable en mi formación académica y personal.

A mis amigos, por su compañía, ánimo y momentos de distracción que me ayudaron a mantener el equilibrio durante este desafío.

A todos aquellos que, de una forma u otra, contribuyeron a este logro, mi más sincero agradecimiento. Este trabajo es el resultado de un esfuerzo colectivo y representa un paso importante en mi crecimiento académico y personal.

Que esta dedicación refleje el profundo respeto y gratitud que siento hacia cada uno de ustedes.

## **Agradecimientos**

"A mis familiares, por su inquebrantable ánimo y amor, a los docentes, por su guía y valiosos conocimientos. A mis amigos, por su constante apoyo y aliento. A todos aquellos que creen en mí, este logro también es suyo. A mi esfuerzo y perseverancia, por haberme llevado hasta aquí a obtener el título de mi especialización

Muchas gracias

## Contenido

Listas de tablas.....	7
Listas de anexos.....	8
Resumen .....	9
Abstract.....	11
Introducción .....	13
<b>CAPÍTULO I</b> .....	<b>16</b>
1 Planteamiento del problema .....	16
1.1 Descripción del problema .....	16
1.2 Formulación del problema .....	18
1.2 Objetivos.....	19
1.2.1 Objetivo general.....	19
1.2.2 Objetivos específicos .....	19
1.3 Justificación .....	20
<b>CAPÍTULO II</b> .....	<b>23</b>
2. Marco referencial .....	23
2.1 Marco conceptual .....	23
2.2 Marco contextual.....	24
2.3 Marco legal .....	29
2.3.1 ley 1537 de 2012 .....	29
2.3.2 Decreto número 0075 del 23 enero 2013 .....	30
2.3.3 Aprobada ley 1796 13 julio 2016 .....	31
2.3.4 estafas .....	33
2.4 Marco teórico.....	36
2.4.1 La vivienda de interés social en Colombia .....	36
2.4.2 Las políticas de los proyectos de desarrollo de vivienda de interés social.....	38
2.4.3 Formas de acceder a los beneficios de los proyectos de vivienda de interés social .....	39
2.4.4 La dinámica de los proyectos de vivienda de interés social y su relación con la teoría de los sistemas	41
<b>CAPÍTULO III</b> .....	<b>42</b>

3	Diseño metodológico .....	42
3.1	Línea de investigación y eje temático .....	42
3.2	Enfoque ,diseño y alcance.....	43
3.3	Fuentes y técnicas.....	43
3.4	Población, tamaño y muestra .....	44
3.5	Plan de acción .....	44
CAPÍTULO IV .....		48
4	Resultados y discusiones.....	48
4.1	Desarrollo del diagnostico.....	48
4.2	Presentación de resultados .....	50
4.2.1	Objetivos 1 .....	51
4.2.2	Objetivos 2 .....	51
4.2.3	Objetivos 3 .....	54
CAPÍTULO V .....		56
5	conclusiones .....	56
5.1	Recomendaciones.....	59
Bibliografías .....		63
Anexos.....		67

**Lista de tablas**

Tabla 1.

45

**Lista de anexos**

Anexo A, modelo de las preguntas realizadas .....	67
---------------------------------------------------	----

## Resumen

Mediante el presente diagnóstico se pretende identificar, informar y crear medidas preventivas que permita a las personas y las familias que tienen planeado acceder a los beneficios que ofrece el estado colombiano para adquirir una vivienda de interés social, evitar ser blanco fácil de organizaciones criminales de la modalidad del delito de la estafa, ejercido por la motivación generada en falsos proyectos urbanísticos.

Este "Diagnóstico de estafa en proyectos de construcción de vivienda en el municipio de Caldas" se enfoca en esta problemática. La estafa en proyectos de construcción de vivienda es un problema grave que afecta a muchas personas y familias que invierten sus ahorros en la compra de una vivienda, solo para descubrir que el proyecto no se completará o que la calidad de la construcción es deficiente.

El objetivo general de la investigación es realizar un diagnóstico sobre estafa en los proyectos de construcción de vivienda, en el municipio de caldas y su impacto, los factores que contribuyen a la estafa en proyectos de construcción de vivienda en el municipio y proponer medidas para prevenirla. Para lograr este objetivo, se utilizó una metodología de investigación documental y la recolección de datos a través de fuentes bibliográficas y entrevistas con expertos en el tema.

Los principales resultados de la investigación indican que la estafa en proyectos de construcción de vivienda es un problema grave en el municipio de Caldas y que se deben tomar medidas para prevenirla. Se identificaron varias causas de la estafa, incluyendo la falta de regulaciones y controles efectivos por parte de las autoridades locales, la falta de capacitación y ética profesional por parte de los constructores y la falta de educación de los compradores de vivienda sobre cómo detectar y prevenir la estafa. Y con esto generar mecanismos o instrumentos se deberán aplicar para los organismos de control de tipo legal que

permitan disminuir las consecuencias del delito de estafa en la ciudad de Medellín y municipios aledaños, en los proyectos de construcción de vivienda de interés social.

Las discusiones se centraron en la importancia de la implementación de regulaciones más estrictas y la creación de un sistema de monitoreo y seguimiento para garantizar que los proyectos de construcción de vivienda cumplan con los estándares de calidad y seguridad. También se discutió la importancia de la educación de los compradores de vivienda sobre cómo detectar y prevenir la estafa, así como sobre sus derechos y responsabilidades como compradores de vivienda.

Las conclusiones del trabajo sugieren que la prevención de la estafa en proyectos de construcción de vivienda requiere una combinación de regulaciones más estrictas y educación de los compradores de vivienda.

Palabras clave:

Estas palabras clave resumen los temas centrales y los aspectos cruciales en el diagnóstico sobre las estafas en el contexto de las viviendas de interés social.

Estafas inmobiliarias, Viviendas interés social, Construcciones ilegales, Modalidad de Estafa, compradores de vivienda

## **Abstract**

The purpose of this diagnosis is to identify, inform and create preventive measures that will allow individuals and families who plan to access the benefits offered by the Colombian state to acquire social housing, to avoid being easy targets of criminal organizations in the form of fraud, exercised by the motivation generated in false urban development projects.

This "Diagnosis of fraud in housing construction projects in the municipality of Caldas" focuses on this problem. The scam in housing construction projects is a serious problem that affects many individuals and families who invest their savings in the purchase of a home, only to discover that the project will not be completed or that the quality of construction is poor.

The general objective of the research is to identify Perform a diagnosis on scam in housing construction projects, in the municipality of caldas and its impact, the factors that contribute to scam in housing construction projects in the municipality and propose measures to prevent it. To achieve this objective, a documentary research methodology and data collection through bibliographic sources and interviews with experts on the subject were used.

The main results of the research indicate that swindling in housing construction projects is a serious problem in the municipality of Caldas and that measures should be taken to prevent it. Several causes of scamming were identified, including the lack of effective regulations and controls by local authorities, the lack of training and professional ethics on the part of builders, and the lack of education of homebuyers on how to detect and prevent scamming. And with this generate mechanisms or instruments should be applied for the control agencies of legal type to reduce the consequences of the crime of fraud in the city of Medellin and surrounding municipalities, in the construction projects of low-income housing.

Discussions focused on the importance of implementing stricter regulations and the creation of a monitoring and follow-up system to ensure that housing construction projects comply with quality and safety standards. Also discussed was the importance of educating

homebuyers on how to detect and prevent scamming, as well as their rights and responsibilities as homebuyers.

The paper's conclusions suggest that preventing scamming in homebuilding projects requires a combination of stricter regulations and homebuyer education.

*Keywords:*

These keywords summarize the central issues and crucial aspects in diagnosing scams in the context of affordable housing:

Real estate scams, Social housing, Illegal constructions, Scam modality, homebuyers, homebuyers

## Introducción

Debido a los constantes sucesos presentados en la ciudad de Medellín y sus municipios con relación al delito de la estafa que se viene presentando en la modalidad de la adquisición de vivienda de interés social, motivo el interés de conocer las causas que lo provocaban.

Permitiendo el planteamiento del problema con base a la pregunta ¿por qué las personas y familias se deja engañar por personas u organizaciones que promueven falsos proyectos de vivienda de interés social? Conllevando a selección el objetivo general de la investigación de conocer las causas por las cuales las personas y familias al momento de comprar vivienda de interés social son víctimas de estafa por parte de falsos intermediarios mediante el cual conoceríamos como resultado los orígenes que determinaban que las personas y familias se vieron engañadas en el delito de la estafa, los cuales implicaron realizar una serie de actividades ante diferentes organismos e instituciones de control involucradas en la cadena de acontecimientos donde insidian dicho delito, conociendo los resultados de las causas aquí investigadas a través de las cuales se pretende un plan de medidas preventivas, con el fin de evitar este flagelo

El sector de la construcción hace parte de la estructura de la reforma urbana de nuestras ciudades, registra para el caso colombiano la demanda hacia el sector constructor del servicio de vivienda, la necesidad habitacional de innumerables proyectos de interés social, incentivados por los beneficios reflejados en los subsidios a las tasas de interés que brinda el gobierno por medio del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia y sus gremios filiales.

Estas necesidades vitales de las familias en resolver sus problemas de vivienda propia, han sido aprovechadas por personas y organizaciones delincuenciales que se valen de los vacíos y la falta de control de las instituciones y organismos de vigilancia del Estado, determinando en las últimas décadas hacia un incremento acelerado de estafas en esta

modalidad, que en la mayoría de los casos solo visualizan la estructura de la casa modelo y sus posibles áreas de construcción del proyecto.

Las estafas inmobiliarias son una problemática grave y perjudicial en todo el mundo, incluida América del Sur. Estas estafas pueden tener un impacto financiero devastador en las víctimas, además de generar desconfianza en el mercado inmobiliario y en las transacciones legítimas. A nivel mundial, las estafas inmobiliarias pueden variar en sus métodos y alcance, pero en general involucran prácticas engañosas que se aprovechan de la falta de información, la urgencia de las personas por encontrar vivienda o la falta de regulaciones efectivas.

En América del Sur, las estafas inmobiliarias también son un problema preocupante. La falta de regulación y supervisión en algunos países puede crear un entorno propicio para que los estafadores se aprovechen de los compradores y vendedores desprevenidos. Además, la corrupción en algunos sectores puede exacerbar el problema y dificultar la persecución de los estafadores. Para abordar este problema, es fundamental que los gobiernos, las agencias reguladoras y las organizaciones de bienes raíces trabajen juntas para implementar efectivas, educar a la población sobre cómo identificar y evitar estafas, y establecieron mecanismos para denunciar y perseguir a los estafadores. Los futuros propietarios también desempeñan un papel crucial al educarse sobre los riesgos y tomar precauciones antes de realizar transacciones inmobiliarias.

Normalmente, las estafas inmobiliarias están relacionadas con ofertas que a simple vista se ven muy beneficiosas, son bastante llamativas y “lucrativas”. Entonces, un nuevo inversionista, una persona que esté buscando la forma de comprar por primera vez una casa, o un extranjero que está buscando la forma de invertir en un inmueble en otro país, puede ser la presa perfecta para inescrupulosos que toman ventajas de la sugerencia y la necesidad de los demás. (reobot real state, 2022)

En última instancia, la prevención de las estafas inmobiliarias requiere una combinación de esfuerzos de múltiples partes interesadas, incluidos individuos, empresas y autoridades

gubernamentales, para garantizar la integridad y la confianza en el sector constructor de este tipo de viviendas

Con este diagnóstico se pretende crear un plan de medidas preventivas en esta modalidad específica del delito de la estafa sobre los proyectos de vivienda de interés social, enfocados hacia las personas y familias interesadas en dichas adquisiciones, permitiéndoles conocer las principales causas que la originan.

Para el caso que se presenta en el municipio de Caldas, barrio Andalucía, área física geográfica donde se desarrollará el presente estudio con relación a la problemática que se presenta con los beneficiarios del proyecto de vivienda sobre planos VIS obra Andalucía donde la constructora era constructora Obrasdé ,pero ya después de seis años de ejecución a la fecha presenta atrasos constructivos lo que ha provocado la incertidumbre de sus compradores y más aún al saber que esta empresa está en liquidación , lo que demuestra una falta de conocimiento en la gerencia de proyectos y la ética de los profesionales , de los constructores y entes de control, que por desconocimiento del tema provocan daños emocionales y económicos a la sociedad y a sus carreras profesionales.

## CAPÍTULO I

### 1 Planteamiento del problema

#### *1.1 Descripción del problema*

Este diagnóstico se desarrollará en el área de ubicación geográfica del municipio Caldas, Barrio Andalucía, sitio especial donde sucedieron ciertos hechos que nos conllevan a establecer allí la obtención de los objetivos y resultados esperados.

Investigación prevista dentro de un tiempo de duración comprendida entre el 6 de febrero hasta agosto de la presente anualidad, la metodología a seguir se soportará de acuerdo al marco conceptual de diferentes temas relacionados con la problemática que se presenta dentro del sector de la construcción y su implicación especial sobre la modalidad de la vivienda de interés social del delito de la estafa, objeto principal a resolver, que obedece a la modalidad del tipo descriptivo de los hechos acontecidos en la materia del delito aquí relacionado, que se está presentando en la población objetivo señalada del barrio, en donde vienen sucediendo los motivos de esta investigación, que conllevan a presentar toda una serie de alternativas posibles que permita proponer un plan de medidas preventivas que nos minimicen ser blanco fácil de estas organizaciones delictivas, y a la vez nos brinden la seguridad frente a toda la información pertinente que se está recibiendo con relación a los proyectos de vivienda interés social.

Al proponer este plan se logrará identificar la veracidad de estos tipos de programas de vivienda y a la vez se constituirá como un mecanismo constante de monitoreo dentro de los ciclos de vida de los diferentes proyectos a ejecutar en esta materia, generando otros filtros de gestión que permitan a los beneficiarios no caer fácilmente en estas conductas delictivas de las estafas.

A nivel internacional, la problemática de las estafas inmobiliarias no es exclusiva de una región o país en particular. En diferentes partes del mundo, se han reportado casos de individuos y

familias que han caído víctimas de prácticas fraudulentas en el sector de la vivienda. Estas estafas pueden variar en su enfoque y magnitud, pero todas comparten la vulnerabilidad de los compradores y la importancia de la prevención.

A nivel nacional, la preocupación por las estafas inmobiliarias en el ámbito de la vivienda de interés social ha ido en aumento en los últimos años. La creciente demanda de viviendas asequibles, sumada a la falta de regulación efectiva y la sofisticación de los métodos utilizados por los estafadores, ha creado un entorno propicio para la victimización de compradores desprevenidos.

En el contexto regional, específicamente en el municipio de Caldas y en la vereda Andalucía, la problemática de las estafas inmobiliarias ha cobrado relevancia debido a incidentes recientes que han afectado a la comunidad local. Esta problemática se convierte en un llamado a la acción para entender las causas detrás de estas estafas y proponer medidas preventivas que no solo aborden el problema en el corto plazo, sino que también establecen un marco para la protección continua de los futuros compradores.

**Estafas Inmobiliarias:** Se refieren a prácticas fraudulentas en las que individuos o entidades engañan a compradores, arrendatarios o inversionistas al ofrecer propiedades que no existen, son falsificadas o no cumplen con las características y condiciones prometidas.

**Vivienda de Interés Social:** Tipo de vivienda destinada a personas y familias de bajos ingresos, diseñada para ser asequible y accesible.

**Modalidad de Estafa:** Se refiere a los métodos y enfoques utilizados por los estafadores para engañar a las víctimas y obtener beneficios ilícitos.

## **1.2 Formulación del problema**

En el municipio de Caldas, específicamente en la vereda Andalucía, se han registrado una serie de incidentes que han generado preocupación en relación con la modalidad de vivienda de interés social y su vínculo con el delito de estafa. La necesidad de abordar esta problemática se vuelve evidente debido a su impacto negativo en la comunidad, así como a la importancia de garantizar la autenticidad y seguridad de los programas de vivienda de interés social. Este diagnóstico busca analizar la naturaleza de estos eventos y proponer soluciones que minimicen la exposición de la población a organizaciones delictivas, a través de la implementación de un plan de medidas preventivas.

El período de investigación abarca desde el 6 de febrero de 2023 hasta agosto de la presente anualidad. La metodología se basa en un enfoque conceptual que aborda diversas áreas relacionadas con la construcción y su impacto en la modalidad de vivienda de interés social, específicamente en el contexto de la estafa. El objetivo principal es comprender y describir en detalle los hechos que han dado lugar a esta problemática, especialmente en la población objetivo del Barrio Andalucía.

La formulación de este problema se centra en responder a las siguientes interrogantes:

¿Cuáles son los factores y acontecimientos que han llevado a la aparición de estafas inmobiliarias en proyectos de vivienda de interés social en la vereda Andalucía?

¿Cómo se puede desarrollar un plan de medidas preventivas que proteja a los potenciales compradores y beneficiarios de viviendas de interés social en esta área, y que a la vez asegure la autenticidad y confiabilidad de los programas de vivienda?

¿Cómo pueden estas medidas preventivas contribuir a identificar y monitorear la veracidad de los programas de vivienda de interés social a lo largo de su ciclo de vida, evitando que los beneficiarios sean víctimas de estafas y promoviendo la seguridad en las transacciones inmobiliarias?

La resolución de estos interrogantes no solo permitirá abordar la problemática de las estafas inmobiliarias en el contexto de la vivienda de interés social en la vereda Andalucía, sino que también contribuirá a establecer un enfoque proactivo y sostenible para garantizar la autenticidad y confiabilidad de los proyectos de vivienda en el futuro.

## **1.2 Objetivos**

### ***1.2.1 Objetivo general***

Realizar un diagnóstico sobre estafa en los proyectos de construcción de vivienda, municipio de Caldas y su impacto

### ***1.2.2 Objetivos específicos***

- Elaborar el diagnóstico que determine cuáles son las principales razones que conllevan a las personas a caer en la estafa en la modalidad de vivienda de interés social.
  
- Conocer la modalidad de estafa por la cual fue estafada las personas y familias en el momento de invertir en el proyecto de vivienda de interés social.
  
- Diseñar un plan de medidas preventivas que deban tomar las personas al momento acceder al beneficio de la vivienda de interés social o compra de vivienda.

### 1.3 Justificación

Mediante el presente diagnóstico se pretende identificar, informar y crear ciertas herramientas que les permita a las personas y las familias que tienen planeado acceder a los beneficios que ofrece el estado colombiano para adquirir una vivienda de interés social, evitar ser blanco fácil de organizaciones criminales de la modalidad del delito de la estafa, ejercido por la motivación generada en falsos proyectos urbanísticos.

El objetivo principal de este proyecto de investigación es realizar un diagnóstico de la estafa en proyectos de construcción de vivienda en el municipio de Caldas, con el fin de identificar las causas y consecuencias de la estafa en este contexto y proponer medidas para prevenirla en el futuro.

La estafa en proyectos de construcción de vivienda es un problema grave que afecta a muchas personas en el municipio de Caldas y en todo el mundo. Las víctimas de la estafa pueden perder sus ahorros y su inversión en una vivienda, lo que puede tener un impacto negativo en su calidad de vida y bienestar. Además, la estafa puede socavar la confianza en el sector de la construcción y la inversión en vivienda, lo que puede tener consecuencias económicas y sociales más amplias.

Estas necesidades vitales de las familias en resolver sus problemas de vivienda propia, han sido aprovechadas por personas y organizaciones delincuenciales que se valen de los vacíos y la falta de control de las instituciones y organismos de vigilancia del estado, determinando en las últimas décadas hacia un incremento acelerado de estafas en esta modalidad, que en la mayoría de los casos solo visualizan la estructura de la casa modelo y sus posibles áreas de construcción del proyecto.

Con esta monografía se pretende crear un plan de medidas preventivas en esta modalidad específica del delito de la estafa sobre los proyectos de vivienda de interés social, enfocados hacia las personas y familias interesadas en dichas adquisiciones, permitiéndoles

conocer las principales causas que la originan, que conlleven a las tomas de las medidas necesarias a la hora de depositar su confianza hacia este tipo de proyectos.

El sector de la construcción hace parte de la estructura económica del país, dentro del proceso de transformación de materias primas e insumos requeridos para la construcción de vivienda, en este caso en particular nos orientaremos hacia los proyectos que se generan como vivienda de interés social.

A pesar de las circunstancias que han afectado la economía en los últimos meses, tales como la falta de insumos, la crisis logística, la inflación y las altas tasas de interés, ninguno de los anteriores parece impactar negativamente el buen momento que vive la venta de vivienda en el país. Por el contrario, el pasado mes de abril se catalogó como el mes con mayor número de viviendas compradas en la historia, con más de 20.000 unidades, de acuerdo con cifras de galería Inmobiliaria. Para la ministra de vivienda, Susana Correa, este panorama positivo no va a cambiar por ahora, pues se espera que en los próximos meses el incremento en el costo de los insumos se normalice y esperan que el 2022 cierre con más de 200.000 obras de vivienda iniciadas. (colprensa, 2022)

Debido a este crecimiento podemos decir que para el 2023 se registrara un aumento debido a la confianza que se ha generado por parte de los hogares para acceder a la modalidad en la vivienda de interés social, e igualmente en especial a la influencia de las políticas del gobierno, al ampliar la cobertura de programas de viviendas, financiadas a través del Fondo Nacional del Ahorro.

La finalidad de este proyecto es prevenir la estafa en proyectos de construcción de vivienda en el municipio de Caldas. Al identificar las causas y consecuencias de la estafa en este contexto, podemos proponer medidas para prevenirla en el futuro, mejorar la educación y la conciencia sobre las prácticas seguras en transacciones inmobiliarias y garantizar que los compradores estén tomando decisiones informadas y seguras.

La importancia de este proyecto de investigación se sustenta en la necesidad de abordar un problema grave que afecta a muchas personas en el municipio de Caldas y en otros lugares. Además, la prevención de la estafa en proyectos de construcción de vivienda puede tener un impacto positivo en la calidad de vida y el bienestar de las personas, así como en la confianza en el sector de la construcción y la inversión en vivienda.

## CAPÍTULO II

### 2. Marco referencial

A continuación, se hará una recopilación de elementos, conceptos aplicables al objeto de la investigación.

#### 2.1 Marco conceptual

Como informa la secretaria de gestión territorial de Medellín “Las estafas inmobiliarias es un tema que en los últimos años ha afectado al área de Medellín y sus municipios, La Secretaría de Gestión y Control Territorial de Medellín, informó que a sus oficinas llegan, cada día en promedio, cinco personas con dudas o quejas sobre proyectos inmobiliarios. Sin embargo, la gran mayoría de consultas se realizan cuando ya han pagado dineros y han sido víctimas de los estafadores.” (Velasquez Jaramillo, 2023)

El fraude o estafa, es entendida por la doctrina como un delito típico que atenta en contra de la propiedad de las personas, entendiéndose dicha noción en sentido amplio, como todo acto reprochable (delito) que atenta no solamente al derecho de propiedad, sino a todo derecho que deviene de la propiedad de las cosas como lo son la posesión, los derechos reales, en cuanto a la vinculación de una persona con la cosa y obligaciones y derechos adheridas al derecho de propiedad, extendiéndose a los derechos personales de crédito. (oliveros sequera, xinergeria inmobiliaria, 2021)

Otro punto de vista a este tema lo suministra Leyton (2017) “El delito de estafa inmobiliaria se comete tanto cuando el autor vende una vivienda, local, terreno, no siendo propietario del mismo o bien cuando lo vende a varias personas distintas habiéndose vendido

anteriormente”, (pág. 128), con base en estos dos referencias y muchas más que se pueden encontrar información sobre este tema, el sector inmobiliario es otra área que no es indiferente a este ilícito es por eso que la estafa inmobiliaria se encuentran reguladas en el artículo 251 del código penal.

Para este diagnóstico, el caso que se presenta en el municipio de Caldas, barrio Andalucía, área física geográfica donde se desarrollara el presente estudio con relación a la problemática que se presenta con los beneficiarios del proyecto de vivienda sobre planos VIS obra Andalucía donde, la constructora era constructora Obradé, pero ya después de seis años de ejecución a la fecha presenta atrasos constructivos lo que ha provocado la incertidumbre de sus compradores y más aún al saber que esta empresa está en liquidación,

¿Qué es estafa inmobiliaria?

Es así como “La estafa inmobiliaria es un delito que se define en engañar a una persona, ya sea para comprar, vender o alquilar una propiedad.” (velasquez jaramillo, 2023) Estas personas saben y suelen usar método de engaño que les permite obtener el dinero de sus víctimas es ahí donde nace la importancia de reconocer e identificar estas situaciones

## **2.2 Marco contextual**

Estos casos de estafa inmobiliarias se siguen presentando en Medellín y sus municipios, que de acuerdo con los organismos de control las víctimas de este flagelo no son solo personas de escasos recursos, sino de altos, se debe estar atento a este tema que afecta a un sin número de familias y que pone en alerta a entidades a generar más control y verificación de este tipo de proyectos,

Adicionaremos toda la base contextual que recoge ciertos casos en especial con relación al delito de la estafa en los proyectos de construcción de vivienda de interés social,

dentro de los cuales y con base a la publicación, se hacen un urgentes llamados a los ciudadanos con relación a los posibles casos registrados bajo la modalidad de la estafa, en donde personas inescrupulosas se hacen pasar como funcionarios y representantes de los programas de vivienda de interés social, ofreciendo trámites de venta de formularios para acceder a los beneficios de dicho proyecto, anotando al respeto que dichos tramites no requieren de intermediación y no poseen costo alguno.

un caso que amerita registrar como antecedente, fue lo ocurrido en la ciudad de Medellín, mediante el engaño que hacían suplantando funcionarios del ISVIMED Entidad encargada de todos los tramites, selección y adjudicación de beneficiarios del proyecto vivienda de interés social, estafadores que aprovechaban la ingenuidad de las personas al exigirles montos de sumas considerables para tramites como: inscripción y registros de beneficiarios de apartamentos de un proyecto de vivienda de interés prioritario para ahorradores (VIPA). el cual un grupo de estafadores garantizaban a ciertas personas con derecho a dicho beneficio en la condición de familias desplazadas exigencias para el cumplimiento de los tramites respectivos,

“En enero de 2016, aseguró la entidad, les exigieron cancelar más de \$2.400.000 para pagar los gastos del registro, la inscripción y el depósito del apartamento en una cuenta del banco BBVA a nombre de la supuesta representante del proyecto”, (alvarez correa, victor andres;, 2016), que hacían de forma ilegal,

Otros proyectos denunciados son: Invernarte, OPV Villa Fico, edificio Guadalupe, proyecto La Madre Laura, Instituto Prado y otras edificaciones como, Corporación Humanitaria Vida Digna, responsable de la estafa inmobiliaria en el barrio Villa Hermosa. El terreno donde están los lotes es de la alcaldía y es una zona de alto riesgo. (el espectador, 2020)

.Caso Space: Uno de los casos más conocidos de estafa inmobiliaria en Medellín es el caso Space. En 2013, el edificio Space colapsó debido a deficiencias en su construcción, provocando la muerte de 12 personas. Se descubrió que el constructor había utilizado

materiales de mala calidad y había ignorado los informes de ingenieros que advertían sobre los riesgos estructurales del edificio.

**Caso La Sierra:** En la comuna de La Sierra, en Medellín, se han reportado casos de estafa inmobiliaria donde personas inescrupulosas venden terrenos que no les pertenecen. Estos estafadores falsifican documentos y engañan a los compradores, quienes terminan perdiendo su dinero al darse cuenta de que han adquirido terrenos ilegales.

**Caso Bello:** En el municipio de Bello, que limita con Medellín, también se han presentado casos de estafa inmobiliaria. Algunos estafadores se dedican a vender terrenos que no tienen ningún tipo de legalidad, engañando a los compradores y dejándolos sin propiedad real.

Además de los casos anteriores se pueden referenciar muchos más, ya que esta problemática de la estafa inmobiliaria en la capital antioqueña llegó a un nivel tan crítico, que según el concejal Bernardo Alejandro Guerra, “las víctimas podrían llenar un estadio de fútbol.” Por su parte, la personería de Medellín también se manifiesta sobre esta problemática que no respeta estrato ni condición social. (mercado, 2018)

Atendiendo la solicitud de la Fiscalía el Juzgado Séptimo Penal del Circuito de Bucaramanga (Santander), con funciones de conocimiento, impuso 80 meses de prisión y multa de 82.66 salarios mínimos mensuales a Xiomara Rodas Mancera, por su responsabilidad en el delito de estafa agravada bajo la modalidad de delito en masa.

De acuerdo a la investigación realizada por agentes del Cuerpo Técnico de Investigación, CTI, la hoy condenada ofrecía a las víctimas la posibilidad de adquirir vivienda de interés social, para lo cual aprovechaba la existencia de un proyecto liderado por la Gobernación de Santander y el Ministerio de Vivienda con el que ella no tuvo ningún nexo. En ese contexto

Rodas Mancera solicitaba a las personas una cuota que oscilaba entre los dos millones y dos millones y medio de pesos, que iba supuestamente a algunos funcionarios departamentales encargados de asignar las viviendas. Sin embargo, la realidad es que el efectivo terminaba consignado en una cuenta a nombre de sus hijas menores de edad. Rodas Mancera, capturada por el CTI en enero de 2012 en un apartamento céntrico de la capital santandereana, utilizaba como fachada la fundación creada por ella Colombia Está Contigo que realizaba labor social en la zona de Morrórico en Bucaramanga. La sentenciada está recluida en la Cárcel Distrital de Mujeres en la capital santandereana (Fiscalía General De La Nación, 2012)

Además de lo anterior “La directora del Invisbu, Silvia Johanna Camargo Gutiérrez, denunció que se han identificado personas inescrupulosas que se hacen pasar por funcionarios de la Alcaldía o del Ministerio de Vivienda, quienes les piden dinero a personas de escasos recursos a cambio de garantizar un cupo de vivienda en el proyecto La Inmaculada” (Chio, 2015)

“La denuncia fue hecha por el director del Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín, Isvimed, Humberto Iglesias, quien afirmó que personas inescrupulosas estarían cobrando por hacer trámites bancarios y de papelería, a nombre del programa de Vivienda de Interés para Ahorradores, denominado VIPA, Iglesias aclaró que todos los trámites del Isvimed son gratuitos y basta con acudir a las oficinas de la entidad para solucionar cualquier requerimiento” (Blu Radio, 2016)

La Personería de Medellín empezó investigaciones en contra de varios condominios con irregularidades como el incumplimiento urbanístico y el no pago de valorización.

Los casos se trasladaron a la Fiscalía General de la Nación y a la Procuraduría. El delito específico consiste en que las constructoras presentan documentación falsa a las curadurías para recibir los permisos, con ello pueden construir los proyectos de viviendas de interés social, pero después la dirección de Planeación descubre que los predios se venden más caros de lo que autoriza la ley (más de \$42.000.000). La Contraloría General de Medellín aparte de realizar seguimiento a los condominios está profiriendo investigaciones especiales a las curadurías y los resultados se darán al Concejo a finales de noviembre. El concejal Bernardo Guerra afirmó que todo este tipo de fraudes, incumplimiento y estafas en las obligaciones urbanísticas demuestran una ausencia del control del Estado (Las2Orillas, 2013)

Vemos la importancia reiterativa de la presencia del delito de la estafa en la publicidad, promoción, ejecución y venta en los diferentes proyectos de sus modalidades de vivienda de interés social, llamando la atención de las autoridades a tomar las disposiciones de ley respectivas a estos casos debido a las complejidades que se presentan en su accionar.

En este delito a diferencia de lo que ocurre en los otros delitos contra la propiedad, el delincuente no recurre a la violencia sobre los bienes, ni a la amenaza ni al constreñimiento contra las personas, sino que su conducta se ejecuta a través del engaño que ejerce sobre la víctima.

Estos son solo algunos ejemplos de casos de estafa inmobiliaria en la ciudad de Medellín y municipios aledaños. Es importante tener precaución al realizar transacciones inmobiliarias y verificar la legalidad de los terrenos o propiedades antes de realizar cualquier compra.

## 2.3 Marco legal

los compradores de vivienda están protegidos por la Ley 820 de 2003, conocida como Ley de Vivienda de Interés Social. Esta ley establece los derechos y deberes de los compradores, promotores y constructores de viviendas de interés social. También existe la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC), que supervisa y regula las prácticas comerciales en el sector inmobiliario.

Esté capítulo tiene una relación muy directa dentro del objetivo que se persigue plasmar dentro del marco legal de esta investigación, debido precisamente que su origen recae sobre las causas principales que determinan la violación del ordenamiento Jurídico Colombiano, en las modalidades que ofrecen los proyectos de vivienda de interés social, por lo tanto, haremos el recorrido lógico y coherente acerca de las implicaciones de las normas violadas así:

### 2.3.1 ley 1537 de 2012

La Ley 1537 de 2012 habla sobre normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano, el acceso a la vivienda y otras disposiciones relacionadas. Esta ley tiene como objetivo mejorar las condiciones de vivienda en Colombia y establecer lineamientos para el desarrollo urbano sostenible. Entre los temas que abordan se encuentran el acceso a vivienda de interés social, los subsidios de vivienda, el desarrollo de proyectos urbanísticos y la protección de los derechos de los ciudadanos en relación con la vivienda.

Por medio de la cual se dispuso toda una serie de acciones tendientes al control y regulación que vinculan las diferentes modalidades de los proyectos de vivienda de interés social así:

**“Artículo 2°. Lineamientos para el desarrollo de la política de vivienda.** Para el cumplimiento del objeto de la presente ley, las entidades públicas del orden nacional y territorial deberán:

- a) Promover mecanismos para estimular la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;
- b) Promover ante las autoridades correspondientes, la expedición de los permisos, licencias y autorizaciones respectivas, agilizando los trámites y procedimientos;
- c) Establecer el otorgamiento de estímulos para la ejecución de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;
- d) Aportar bienes y/o recursos a los patrimonios autónomos constituidos para el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;
- e) Adelantar las acciones necesarias para identificar y habilitar terrenos para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;
- f) Estimular la construcción de Proyectos de Vivienda de Interés Social y de Vivienda de Interés Prioritario en las zonas de fronteras, mediante acuerdos de cooperación internacional;
- g) Promover la construcción de vivienda que propenda por la dignidad humana, que busque salvaguardar los derechos fundamentales de los miembros del grupo familiar y en particular de los más vulnerables y que procure preservar los derechos de los niños, estimulando el diseño y ejecución de proyectos que preserven su intimidad, su privacidad y el libre y sano desarrollo de su personalidad;
- h) Promover la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario en el desarrollo de proyectos de renovación urbana;
- i) Promover mecanismos de generación de ingresos para la población beneficiada con el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario” (Diario Oficial, 2012)

Mediante el cual se establecieron otras disposiciones reglamentarias frente al beneficio de la vivienda de interés social y su connotación frente a los usos del suelo que implican variaciones dentro de los planes de ordenamiento de los entes territoriales

“artículo 1 numeral 10. Tratamiento de Renovación Urbana. Son las determinaciones del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, que están encaminadas a recuperar y/o transformar las áreas ya desarrolladas de las ciudades, entre otros fines, para, detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos; promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otros usos” (Juriscol, 2013)

Continuación del Decreto 'Por el cual se reglamentan el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a programas de Vivienda de Interés Social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y de renovación urbana y se dictan otras disposiciones' la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad. Este tratamiento podrá desarrollarse mediante las modalidades de reactivación y redesarrollo” (Ministerio De Vivienda, Decreto Numero 0075, 2013)

Aprobada ley 1796 13 julio 2016

La Ley 1796 del 13 de julio de 2016 establece medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento del sector de la construcción en Colombia. Esta ley tiene como objetivo principal garantizar la calidad y seguridad en la construcción de viviendas, así como proteger los derechos de los compradores de vivienda. Entre las disposiciones que abordan se encuentran las exigencias de

sismo resistencia, la implementación de seguros de garantía para los compradores, la responsabilidad de los constructores y vendedores, y la regulación de los curadores urbanos, entre otros aspectos. Es importante revisar el texto completo de la ley para obtener información detallada sobre sus disposiciones específicas.

Esta ley busca generar medidas para proteger al comprador de vivienda, mejorar la seguridad, calidad y fortalecer la función pública de curadores urbanos.

“La ley, que había pasado a sanción el pasado 1 de junio, es considerada por Elsa Noguera, ministra de Vivienda, como un gran avance en el sector de la construcción. “Esta es una gran noticia para las familias colombianas que buscan una vivienda y que ahora tendrán la tranquilidad de que las nuevas edificaciones que se construyan en el país contarán con la reglamentación más rigurosa posible” (revista semana, 2016), señaló.

Es así como se mejoran las garantías y los derechos de las personas que adquieren viviendas, especialmente en proyectos de construcción sobre planos. Algunos aspectos importantes de la Ley 1796 incluyen:

1. Protección al comprador: La ley establece requisitos y obligaciones para los promotores inmobiliarios, como la entrega de información clara y veraz sobre el proyecto, la constitución de garantías para proteger los recursos de los compradores y la prohibición de prácticas abusivas.

Control y supervisión: La ley fortalece la supervisión y control de los proyectos de construcción por parte de las autoridades competentes, como los curadores urbanos y las alcaldías municipales. Se establecen sanciones para los infractores y se fomenta la transparencia en el proceso de construcción y venta de viviendas.

La nueva Superintendencia Delegada adelantará el concurso nacional de méritos para elaborar la lista de elegibles de curadores urbanos. De la lista que defina la Superintendencia los alcaldes podrán designar el curador urbano para su municipio o distrito” (El Espectador, 2016)

Protección de los derechos de los compradores: La ley establece mecanismos para proteger los derechos de los compradores en caso de incumplimiento por parte de los promotores, como la posibilidad de solicitar la terminación del contrato y la devolución de los recursos invertidos.

Para el caso de los compradores, la ley establece que, si dentro de los 10 años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación de una vivienda nueva se presenta alguna de las situaciones que contempla el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, como ruina, el constructor o enajenador de vivienda nueva “estará obligado a cubrir los perjuicios patrimoniales causador a los propietarios afectados”.

#### estafas

Es importante destacar que estas leyes y normas son fundamentales para proteger los derechos de los consumidores y prevenir la estafa en proyectos de construcción de vivienda. Por lo tanto, es necesario que se promueva su cumplimiento y se tomen medidas efectivas para sancionar a los responsables de este delito.

El Código Penal colombiano tipifica el delito de estafa en el Artículo 246, el cual establece que se comete estafa cuando una persona obtiene provecho ilícito para sí mismo o para un tercero, con perjuicio ajeno, induciendo o manteniendo a otro en error por medio de artificios o engaños. Esta definición establece los elementos fundamentales para que se configure el delito de estafa en Colombia. (leyes.co, 2023)

Tiene así la estafa algo del hurto, porque con ella se lesiona la propiedad ajena, y de la falsedad por lo del engaño, de allí que se diga que el engaño constituye la esencia de la estafa, ya que mediante él el delincuente obtiene provecho económico ilícito.

En concepto de la honorable Corte Suprema de Justicia, el engaño va desde la mentira, las afirmaciones mendaces, hasta las maquinaciones fraudulentas. Sin embargo, el aprovechamiento del error existente en la víctima no estructura la estafa siempre que el agente no lo acompañe de conducta artificiosa. (El heraldo, 2014)

La estafa tiene similitudes con el hurto, ya que implica dañar la propiedad ajena, y con la falsedad, debido al engaño involucrado. El engaño es considerado la esencia de la estafa, ya que a través de él, el delincuente obtiene beneficio económico ilícito. Según la Honorable Corte Suprema de Justicia, el engaño puede abarcar desde la mentira hasta las maquinaciones fraudulentas. Sin embargo, para que se configure la estafa, el agente debe utilizar conductas engañosas, y no basta con aprovechar el error de la víctima sin acompañarlo de artificios.

La conducta delictiva en el delito de estafa consiste en el empleo de artificios o engaños utilizados para inducir en error a la víctima y como consecuencia de ese error obtener un provecho económico ilícito. Sin embargo, para que se tipifique el delito de estafa, no basta cualquier clase de error es necesario que el error tenga la capacidad de mover el consentimiento de la víctima para que haya una representación falsa o equivocada sobre la cosa objeto del delito, y no como producto de la simple ignorancia de la víctima. (El heraldo, 2014)

Según Carrara la dolosa apropiación de una cosa ajena que se ha recibido del propietario, por una convención no traslativa de dominio para un uso indeterminado” el artificio o engaño en el delito de estafa, puede ser personal o real. Es personal cuando el agente por ejemplo se finge rico, se cambia el nombre o se hace pasar por titulado en determinada carrera, o finge ejercer una profesión que no ostenta, o cuando se presenta como portador de un mandato que no tiene, con el fin de inducir a la víctima a que le entregue algo. Es real cuando la ficción recae sobre una cosa o sobre alguna de sus cualidades, por ejemplo, cuando se vende una casa ajena como si fuera propia, cuando se vende cobre por oro. (El heraldo, 2014)

En el delito de estafa, el engaño puede ser personal o real. El engaño personal se refiere a cuando el agente se hace pasar por alguien que no es, como fingir ser rico o presentarse como portador de un mandato falso para obtener algo de la víctima. El engaño real, por otro lado, se refiere a cuando se manipula una cosa o sus cualidades, como vender una casa ajena como si fuera propia o vender cobre como si fuera oro.

Este delito es común en nuestra sociedad y generalmente se ocupan de los llamados delincuentes de cuello blanco, que valiéndose precisamente de su posición y de sus influencias políticas, mediante engaño obtienen provecho ilícito cercenando el patrimonio económico de víctimas inocentes que resultan afectadas precisamente por la conducta de estos delincuentes que como se dijo pululan en nuestra sociedad” (Bolivar, 2014)

## 2.3 Marco teórico

Este comprenderá el soporte mencionado dentro del capítulo de los antecedentes que permitieron evidenciar los hechos que motivaron el presente diagnóstico, a través de los cuales se pudo detectar las formas como las personas inciden constantemente en la modalidad del delito de la estafa cuando pretenden acceder al beneficio de la vivienda, mediante los proyectos brindados por parte del Estado Colombiano identificados bajo las líneas específicas del interés social

Debido al impacto que brindaría el Estado en este sentido, comienza a darse una dinámica creciente hacia la construcción masiva de proyectos de vivienda de interés social, direccionados al cubrimiento de gran parte de la población carente de este servicio vital, situación que fue arrastrando los motivos de los que se convertirían en el problema a resolver dentro de esta investigación constituido por las innumerables estafas originadas por personas inescrupulosas haciéndose pasar como intermediarios, suplantadores de propietarios y beneficiarios de estos proyectos.

### 2.4.1 La vivienda de interés social en Colombia

La vivienda de interés social en Colombia es un concepto y una iniciativa clave en el ámbito de la política de vivienda. Se refiere a la vivienda asequible utilizada a familias de bajos ingresos que no tienen acceso a opciones de vivienda en el mercado convencional. La vivienda de interés social tiene como objetivo proporcionar a estas familias la oportunidad de acceder a una vivienda digna y adecuada, promoviendo así la inclusión social y la reducción de la brecha de desigualdad en el país.

En Colombia, el Gobierno y diferentes entidades públicas han establecido programas y políticas para fomentar la construcción y adquisición de viviendas de interés social. Estas viviendas suelen cumplir con ciertos requisitos de calidad y tamaño

Es el mecanismo mediante el cual las personas dentro de diferentes disponibilidades de recursos económicos pueden acceder a una vivienda digna, constituyéndose en una de las variables vitales del bienestar de la sociedad, a través de la cual el Estado Colombiano ha tratado de proteger el vínculo principal de la familia, bajo el diseño de programas de vivienda de interés social.

“Viviendas de Interés Social (VIS). Unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMLMV). Para el tratamiento de renovación urbana se podrán definir programas y/o proyectos con un precio superior a ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLMV) sin exceder ciento setenta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes” (Ministerio De Vivienda, Decreto Numero 0075, 2021)

La normatividad en Colombia ha permitido que las personas de diferentes extractos sociales tengan el derecho a participar de la selección de otros tipos de proyectos de vivienda de interés social, correspondientes a otros rangos en disponibilidad de recursos económicos, establecidos bajo las siguientes modalidades tales como: la vivienda de interés prioritario (vip), dentro de la cual sus requisitos son de un margen de proyección y cobertura hacia los extractos 1, 2 y 3, permitiendo una mayor accesibilidad para su selección,

“Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP). Es un tipo de vivienda cuyo valor máximo será noventa salarios mínimos legales mensuales vigentes (90 SMLMV). De conformidad con lo previsto en el parágrafo 1 del artículo 117 de la Ley 1450 de 2011, las entidades territoriales que financien vivienda en los municipios de categorías 3, 4,5

Y 6 de la Ley 617 de 2000, sólo podrán hacerlo en Vivienda de Interés Social Prioritaria” (Ministerio De Vivienda, Decreto Numero 0075, 2021)

#### 2.4.2 Las políticas de los proyectos de desarrollo de vivienda de interés social

El estado colombiano como respuesta a La necesidad que se presenta entre la demanda y la oferta de vivienda dispuso dentro de sus planes de desarrollo, a diseñar la estrategia orientada a establecer los instrumentos en esta materia, a través de su programa vivienda y ciudades amables, determinando su ejecución a través de los macroproyectos de apoyo a las reformas urbanas de las ciudades.

Las políticas de los proyectos de desarrollo de vivienda de interés social en Colombia se enfocan en promover el acceso a viviendas dignas y adecuadas para las personas de bajos recursos económicos. Estas políticas están respaldadas por leyes y normativas que afianzan los criterios para la clasificación de viviendas de interés social, los mecanismos de financiamiento y los requisitos para acceder a subsidios y programas de vivienda.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia es la entidad encargada de formular y ejecutar las políticas de vivienda de interés social en el país. Algunas de las medidas y programas implementados incluyen:

**Subsidios de vivienda:** Se otorgan subsidios económicos a las personas de bajos ingresos para facilitar la adquisición o mejoramiento de viviendas de interés social.

**Programa Mi Casa Ya:** Este programa busca facilitar el acceso a viviendas nuevas a través de subsidios y esquemas de financiamiento para las personas que cumplen con ciertos requisitos.

Programa de Vivienda Rural: Se promueve la construcción y mejoramiento de viviendas en áreas rurales, brindando subsidios y apoyo técnico a las familias que lo necesiten.

Política de Suelo Urbano: Se busca garantizar el acceso a terrenos adecuados para la construcción de viviendas de interés social, promoviendo la regularización y titulación de predios.

Dentro de los lineamientos y acciones estratégicas para la sostenibilidad ambiental urbana, en el Plan Nacional de Desarrollo (PND) se plantea la necesidad de formular programas y proyectos de Renovación Urbana, a través de los cuales se priorice la generación de suelo para vivienda, logrando una efectiva articulación con los sistemas de movilidad y espacio público” (Minivivienda, 2007)

Es importante tener en cuenta que las políticas de vivienda de interés social en Colombia pueden estar sujetas a cambios y actualizaciones. Por lo tanto, es recomendable consultar las fuentes oficiales y actualizadas del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para obtener información precisa sobre las políticas vigentes.

#### 2.4.3 Formas de acceder a los beneficios de los proyectos de vivienda de interés social

En Colombia, existen diferentes formas de acceder a los beneficios de los proyectos de vivienda de interés social. Algunas de las principales son:

Subsidios de vivienda: El gobierno colombiano ofrece subsidios económicos a las personas de bajos ingresos para facilitar la adquisición o mejoramiento de viviendas de interés social. Estos subsidios se otorgan a través de programas como el Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) y el programa Mi Casa Ya.

Ahorro programado: Algunos programas de vivienda de interés social requieren que las personas ahorren una cantidad determinada de dinero durante un período de tiempo específico para poder acceder a los beneficios. Este ahorro programado puede ser complementado con subsidios del gobierno.

Créditos hipotecarios: Los bancos y entidades financieras ofrecen créditos hipotecarios especiales para la adquisición de viviendas de interés social. Estos créditos suelen tener tasas de interés más bajas y condiciones favorables para las personas de bajos recursos económicos.

Programas de vivienda rural: En el caso de las zonas rurales, existen programas específicos que brindan apoyo técnico y subsidios para la construcción y mejoramiento de viviendas en estas áreas.

Es importante tener en cuenta que los requisitos y procedimientos para acceder a estos beneficios pueden variar según el programa y las políticas vigentes en cada momento. Es recomendable consultar directamente con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia o entidades relacionadas para obtener información actualizada sobre las formas de acceder a los beneficios de los proyectos de vivienda de interés social y evitar la estafa inmobiliaria que puede ocurrir de diferentes formas, como la venta fraudulenta de propiedades que no pertenecen al estafador, la manipulación de contratos de arrendamiento o la promoción engañosa de proyectos de vivienda. Los estafadores pueden aprovecharse de la necesidad de vivienda de las personas y utilizar tácticas engañosas para obtener dinero de forma ilícita.

### **Todos tienen derecho al subsidio de vivienda**

Si usted es empleado puede realizar la solicitud a través de su respectiva Caja de Compensación Familiar (Colsubsidio, Cafam, Compensar...) o como independiente también puede hacerlo por este medio. Además, debe tener un ahorro equivalente al 10% del valor de la vivienda.

### **Modalidades para la aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda:**

El Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social aplica a planes de vivienda nueva, construcción en sitio propio o mejoramiento de vivienda.

**Vivienda Nueva:** Con el subsidio se puede comprar vivienda nueva en cualquier parte del país.

**Construcción en Sitio Propio:** Modalidad en la que el beneficiario construye en un lote de su propiedad. En este caso la vivienda deberá estar ubicada en un terreno legal y el título de propiedad aparecer inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Se puede utilizar para vivienda urbana o rural.

**Mejoramiento de Vivienda:** El beneficiario puede acceder a esta modalidad, si la vivienda que habita no cumple con las condiciones básicas para ser habitada, es decir, si presenta deficiencias en aspectos como: estructura principal, cimientos, muros, cubiertas, carencias de redes eléctricas o de acueducto” (FincaRaiz, 2012)

La dinámica de los proyectos de vivienda de interés social y su relación con la teoría de los sistemas

“Un Sistema es un conjunto de elementos en interacción” “un complejo de elementos interactuantes y concepto clave en la investigación científica, dada a que su tendencia es a estudiar sistemas como entidades más que como conglomerados de partes” (Bertalanffy, 2007, págs. 8-56), posición reiterada por Ludwig von Bertalanffy, el cual nos permite como aporte de construcción teórica, relacionar la situación que se presenta entre los proyectos de vivienda de interés social y la estafa como parte integral de un sistema, interaccionando e interrelacionando por varios fenómenos que se presentan dentro de los ciclos de vida de los planes habitacionales aquí en mención, a

través de los cuales se empieza a generar toda una articulación entre los que intervienen, que vinculan factores determinantes al respecto, como los hábitat que corresponden a las áreas de los territorios donde se ubican estos entornos naturales modificando sus paisajes, hábitos y costumbres dentro del impacto social que surgen de las necesidades de los involucrados, reflejada en ciertas restricciones que se presentan dentro de las variables de la movilidad y el espacio público.

Por lo tanto, dentro de los resultados que se pretenden obtener del plan de medidas preventivas a implementar para las personas que acceden a la modalidad de los proyectos de vivienda de interés social, se hace indispensable como acción estratégica tomar todas las directrices dispuestas como gestión del control frente a las diferentes formas y o alternativas que se puedan presentar dentro de la modalidad del delito de la estafa.

## **CAPÍTULO III**

### **2 Diseño metodológico**

#### **3.1 Línea de investigación y eje temático**

Convirtiéndose en el complemento preciso y lógico para alcanzar los objetivos planteados, que conllevaran a la elaboración del diagnóstico indicado de identificación de las variables dentro de la cuales surgen y se evidencian prioridades al respecto, como son la inversión, el ahorro como variables económicas, la calidad de vida y el bienestar dentro de la social y por último la ambiental dentro del impacto sobre el hábitat y el entorno.

Esto nos lleva determinar que su línea de investigación basando e en la especialización de gerencia de proyectos, corresponde a una gerencia social y comunitaria y es así una responsabilidad social

eje fundamental se abordará le ética y responsabilidad en la gerencia de proyectos.

### **3.2 Enfoque, diseño y alcance.**

Este diagnóstico se enfocará a través del diseño del plan de medidas preventivas cualitativas corresponderá a un diseño de tipo no experimental, con el propósito de ser implementado como políticas y estrategias frente a delito de la estafa.

Por su nivel dentro del conocimiento y su grado de profundidad y complejidad, se enmarca en el campo descriptivo de una situación en concreto que sucede con la adquisición de vivienda de interés social, sus consecuencias y efectos.

### **3.3 Fuentes y técnicas**

El método de estudio a realizar dentro de esta investigación, corresponde a las modalidades de la investigación documental y, que se realizara mediante la recolección de datos respectivos sobre las diferentes fuentes de información documentales, bibliográficas y entrevistas, reflejados en toda una selección existente en publicaciones, informes y/o reportes de instituciones y de organizaciones públicas y privadas.

Para conocer a fondo las causas y las consecuencias que ocasionaron el delito de la estafa cuando las personas accedieron al beneficio de la vivienda de interés social, el instrumento más indicado para el caso fue el de la entrevista, tomando como base el hecho sucedido a 25 propietarios, mediante la realización de una entrevista con preguntas abiertas relacionadas con la problemática investigada.

Dentro del desarrollo se tomaron como fuentes de investigación las siguientes:

fuentes primarias: entrevistas

fuentes secundarias: libros, literatura científica, artículos científicos, normas legales, revistas, diarios (nacionales, regionales)

### **3.4 Población, tamaño y muestra**

Dentro de este capítulo harán parte como referencia a la población objetivo escogida para el presente diagnóstico, los afectados para el caso que se presenta en el municipio de Caldas, barrio Andalucía, obra Andalucía, proyecto de vivienda de la constructora Obrasdé dentro de las cuales se afectaron 100 familias y se realizara entrevista a 25 propietarios, para realizar el trabajo de campo que permita conocer las consecuencias, las causas y los efectos que determinaron el delito de la estafa objetivo principal de esta investigación.

Para el cálculo del tamaño de la muestra de la población a aplicar es la fórmula de población determinada del total de 40 propietarios afectados por la problemática, de los cuales 25 de ellos aportaran los datos para este diagnóstico, con nivel de confianza de la información de un 90% con un margen de error del 10%

De los resultados de este diagnóstico. Y las entrevistas nos permitirá ampliar y analizar información relevante y detallada sobre el tema de estafas inmobiliarias. Y se esperas que las respuestas de los entrevistados nos aporten resultados sobre las preguntas y objetivos de este diagnostico

### **3.5 Plan de acción**

Los tres objetivos se enfocan en abordar las estafas inmobiliarias en el ámbito de la vivienda de interés social y diseñar medidas preventivas efectivas:

-Entrevistas y Análisis de Casos:

El primer objetivo emplea entrevistas en profundidad y analiza casos anteriores y estudios previos para comprender las razones detrás de la victimización en viviendas de interés social. La combinación de estas fuentes brinda una visión integral y valida los resultados, lo que culmina en recomendaciones y medidas preventivas efectivas.

**-Identificación de Modalidades y Señales:**

El segundo objetivo se centra en analizar casos y testimonios para entender las tácticas de estafa específicas en viviendas de interés social. Esto alerta a los posibles compradores sobre señales de advertencia y guía hacia medidas preventivas específicas para cada modalidad de estafa identificada.

**-Diseño de Medidas Preventivas Adaptadas:**

El tercer objetivo utiliza un enfoque combinado de análisis de casos exitosos, mejores prácticas internacionales y la colaboración de expertos para diseñar medidas preventivas específicas. La adaptación de estrategias al contexto local garantiza su aplicabilidad y resulta en un plan práctico que empodera a las personas en la toma de decisiones seguras en la adquisición de viviendas de interés social.

En conjunto, estos objetivos promueven una comprensión profunda de la problemática, identifican patrones de estafa y crean soluciones preventivas que resguardan los intereses de los compradores y fortalecen la transparencia en el mercado inmobiliario de viviendas de interés social.

**Tabla 1.**  
Plan de acción

OBJETICO ESPECIFICO	ACTIVIDADES	TECNICA DE INVESTIGACION	FUENTES DE INVESTIGACION	RESULTADOS
1 - Elaborar el diagnóstico que determine cuáles son las principales	-Realización de entrevistas en profundidad con personas que han sido víctimas de estafas inmobiliarias	<u>Entrevistas en Profundidad:</u> Realizar entrevistas estructuradas y detalladas con	<u>Entrevistas:</u> Obtener información directamente de las personas afectadas,	<u>Identificación de Patrones:</u> Analizar las entrevistas y casos anteriores para identificar patrones y

razones que conllevan a las personas a caer en la estafa en la modalidad de vivienda de interés social.	<p>en proyectos de vivienda de interés social u otros casos de estafa de este tipo</p> <p>-Análisis de casos de estafas inmobiliarias tanto a nivel nacional como internacional. Investigación de estudios y literatura previa sobre los factores que contribuyen a la victimización en el sector inmobiliario.</p>	personas afectadas por estafas inmobiliarias para comprender sus experiencias, decisiones y motivaciones	<p>explorando sus percepciones y vivencias en relación con la estafa en viviendas de interés social.</p> <p><u>Casos Anteriores:</u> Analizar casos documentados de estafas inmobiliarias para identificar patrones y factores comunes que llevaron a la victimización.</p> <p><u>Estudios y Literatura:</u> Revisar investigaciones académicas y reportes gubernamentales relacionados con estafas inmobiliarias y sus causas.</p>	<p>tendencias en las razones que llevaron a las personas a ser víctimas de estafas inmobiliarias.</p> <p><u>Factores Contribuyentes:</u> Determinar los factores socioeconómicos, psicológicos y contextuales que hacen que las personas sean más susceptibles a la estafa en el contexto de la vivienda de interés social.</p> <p><u>Motivaciones y Decisiones:</u> Comprender las motivaciones detrás de la elección de proyectos de vivienda de interés social, las razones para confiar en ciertos intermediarios y las decisiones que llevaron a la inversión.</p>
2 -Conocer la modalidad de estafa por la cual fue estafada las personas y familias en el momento de invertir en el proyecto de vivienda de interés social	<p>Análisis detallado de los casos específicos de estafas inmobiliarias en proyectos de vivienda de interés social.</p> <p>Identificación y clasificación de los métodos y enfoques utilizados por los estafadores para llevar a cabo estas estafas</p>	<u>Análisis de Casos:</u> Estudiar detenidamente los casos documentados de estafas inmobiliarias en el contexto de la vivienda de interés social, identificando los patrones, estrategias y tácticas utilizadas por los estafadores.	<u>Casos Documentados:</u> Revisar informes de casos específicos de estafas inmobiliarias en proyectos de vivienda de interés social, obteniendo detalles sobre las circunstancias, el proceso y los resultados de las estafas.	<p><u>Identificación de Modalidades:</u> Clasificar y describir las diferentes modalidades y estrategias de estafa utilizadas en proyectos de vivienda de interés social.</p> <p><u>Descripción de Tácticas:</u> Detallar las tácticas empleadas por los estafadores, como la falsificación</p>

			<p><u>Testimonios:</u> Obtener testimonios directos de las personas afectadas por estafas inmobiliarias, explorando sus experiencias para comprender cómo cayeron en la trampa.</p>	<p>de documentos, la manipulación emocional, la creación de falsas ofertas y más.</p> <p><u>Patrones de Comportamiento:</u> Identificar patrones de comportamiento en los estafadores, incluyendo cómo consolidar la confianza, cómo ocultar información y cómo lograron persuadir a las víctimas.</p>
<p>3- Diseñar un plan de medidas preventivas que deban tomar las personas al momento acceder al beneficio de la vivienda de interés social. o compra de vivienda</p>	<p>Análisis de las razones detrás de las estafas inmobiliarias y las modalidades identificadas. Identificación de áreas de vulnerabilidad y debilidades en el proceso de adquisición de viviendas de interés social. Investigación de mejores prácticas y enfoques exitosos utilizados en otras regiones para prevenir estafas inmobiliarias.</p>	<p><u>Estrategias preventivas:</u> Analizar las estrategias preventivas implementadas en otros contextos similares para prevenir estafas inmobiliarias en proyectos de viviendas de interés social.</p>	<p><u>Análisis de otros Casos:</u> Examinar casos documentados en los que se han implementado medidas preventivas efectivas en proyectos de vivienda de interés social, identificando qué estrategias funcionaron.</p> <p>Mejores Prácticas internacionales: Investigar experiencias y estrategias exitosas implementadas en otros países para evitar estafas en el mercado inmobiliario de viviendas asequibles.</p> <p><u>Opiniones de</u></p>	<p><u>Diseño de Medidas Preventivas:</u> Crear un plan detallado de medidas preventivas que las personas deben tomar al momento de acceder al beneficio de la vivienda de interés social o comprar una vivienda, basado en el análisis de las razones detrás de las estafas y las modalidades identificadas.</p> <p><u>Estrategias Adaptadas:</u> Adaptar las estrategias y mejores prácticas en otros contextos para la verificación de datos y antecedentes del proyecto en diagnóstico.</p> <p><u>Recomendaciones Específicas:</u> Proporcionar recomendaciones</p>

			<u>Expertos:</u> Consultar a expertos en el campo de la vivienda y el mercado inmobiliario para obtener recomendaciones sobre medidas preventivas.	específicas en relación con la investigación de antecedentes, la verificación de la información, la colaboración con profesionales y la toma de decisiones informadas.
--	--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## CAPÍTULO IV

### 4 Resultados y discusiones

#### 4.1 Desarrollo del diagnóstico

En el ámbito de la vivienda y el mercado inmobiliario, la estabilidad y la seguridad son factores cruciales para quienes buscan adquirir propiedades, especialmente en el segmento de viviendas de interés social. Sin embargo, este sector no está exento de desafíos, y uno de los más preocupantes es la prevalencia de estafas inmobiliarias que surgen a propietarios y compradores desprevenidos. Estas prácticas fraudulentas no solo tienen un impacto económico, sino que también erosionan la confianza en las transacciones inmobiliarias legítimas y dejan una marca duradera en la vida de las personas afectadas.

El presente diagnóstico se basa en la realización de 25 entrevistas exhaustivas a propietarios que han sido víctimas de estafas inmobiliarias en proyectos de viviendas de interés social en el municipio de caldas. Estas entrevistas han permitido adentrarse en las experiencias y perspectivas de los afectados, brindando una visión detallada de los factores que contribuyen a su victimización y las consecuencias que enfrentaron como resultado de estas prácticas deshonestas.

Para conocer a fondo las causas y las consecuencias que ocasionaron el delito de la estafa, cuando las personas accedieron al beneficio de la vivienda de interés social, el

instrumento más indicado para el caso fue el de la entrevista, tomando como base el hecho sucedido a la muestra establecida, mediante la realización en la misma de tres preguntas abiertas relacionadas con la problemática de este diagnóstico, las preguntas fueron así:

- ¿En dónde radicó la motivación principal para la elección del proyecto de vivienda de interés social ofrecido por la constructora?

Esta pregunta busca comprender los factores que influyeron en la elección de un proyecto de vivienda de interés social por parte de los afectados. Las motivaciones pueden variar desde la necesidad de una vivienda asequible hasta la confianza en la reputación de la constructora. Esta información ayudará a identificar si la estafa se aprovechó de estas motivaciones o si los estafadores utilizaron tácticas específicas para atraer a las víctimas.

- ¿Tomada la decisión de invertir en dicho proyecto en la modalidad de vivienda de interés social motivado por el descuento ofrecido y la excelente ubicación y servicios ofrecidos, solicito información legal acerca de la firma en cargada de la construcción del mismo?

Esta pregunta busca entender si las víctimas investigan adecuadamente la legalidad y la autenticidad del proyecto antes de invertir. Si las personas se centran principalmente en los descuentos y las características del lugar sin verificar la información legal, esto podría haber facilitado la estafa. Además, esta pregunta podría ayudar a resaltar la importancia de la debida diligencia en las transacciones

- ¿Que considera usted frente al porque, fue víctima de la estafa en el proyecto de vivienda de interés social?

Esta pregunta busca explorar la percepción de las víctimas sobre por qué cayeron en la estafa. Puede proporcionar información valiosa sobre si las personas fueron persuadidas por

tácticas engañosas, si confiaron demasiado en la apariencia de legitimidad o si desconocían los riesgos asociados con la compra de una propiedad. Las respuestas a esta pregunta podrían arrojar luz sobre las áreas en las que se necesita más educación y concientización.

En conjunto, estas preguntas ofrecen una perspectiva integral sobre cómo las personas se vieron envueltas en estafas inmobiliarias en el contexto de viviendas de interés social. La información recopilada a través de estas entrevistas puede ser crucial para entender las razones detrás de las estafas y para desarrollar estrategias de prevención y concientización en el futuro

#### **4.2 Presentación de resultados**

A partir de las respuestas obtenidas, dentro del análisis se puede observar y conocer los diferentes motivos que condujeron a las personas verse afectadas por el delito de la estafa en la modalidad de los proyectos de construcción de vivienda de interés social, reiterándose de manera continua las causas en la utilización del medio de la promoción de descuentos llamativos ofrecidos por las constructoras mediante la modalidad de la publicidad engañosa que origina la toma de las decisiones erradas, al igual que la falta de medidas de precaución y veracidad de las personas ante los requisitos exigidos por las autoridades competentes del control y vigilancia en este sentido, que dentro del marco legal no cumplen a cabalidad las constructoras.

Situaciones que permiten medir la intensidad registradas en las causas anteriormente mencionadas, conllevando ser incluidas dentro del diagnóstico de los objetivos previstos a obtener, a través del diseño del plan de medidas preventivas complementarias a resolver el impacto que viene ocasionado el delito de la estafa en la modalidad de los proyectos de vivienda de interés social. estas preguntas son fundamentales para obtener una comprensión

más completa de las causas y consecuencias de las estafas inmobiliarias en proyectos de vivienda de interés social. Su análisis puede proporcionar información valiosa para abordar y prevenir este tipo de situaciones en el futuro.

#### **4.2.1 Objetivos 1**

-Elaborar el diagnóstico que determine cuáles son las principales razones que conllevan a las personas a caer en la estafa en la modalidad de vivienda de interés social.

##### **4.2.1.1 Resultados**

La motivación principal para la elección de este proyecto de vivienda de interés social obra Andalucía, estuvo arraigada en la necesidad de adquirir una vivienda asequible y adecuada. Las personas que buscan viviendas de interés social a menudo priorizan la oportunidad de tener un lugar propio para vivir y mejorar su calidad de vida. La asequibilidad, la seguridad y la posibilidad de acceder a servicios y comodidades básicas fueron otros factores cruciales que influyeron en esta elección. Además, la confianza en la reputación de la constructora y en la calidad de construcción también fueron un factor motivador.

##### **4.2.1.2 análisis**

Mediante un análisis exhaustivo, se busca comprender tanto las motivaciones de los afectados como los factores que contribuyen a la victimización en el contexto de proyectos de viviendas de interés social.

#### **4.2.2 Objetivos 2**

Conocer la modalidad de estafa por la cual fue estafada las personas y familias en el momento de invertir en el proyecto de vivienda de interés social.

#### 4.2.2.1 Resultados

La decisión de invertir en el proyecto obra Andalucía, de vivienda de interés social puede verse influenciada por varios factores, incluyendo los descuentos ofrecidos y la ubicación de la propiedad. Sin embargo, es también importante ver, que los compradores no realizaron una investigación exhaustiva sobre la legalidad y la autenticidad de la firma encargada de la construcción. Solicitar información legal sobre la constructora es una medida prudente para asegurarse de que están manejando con una entidad confiable y autorizada para llevar a cabo el proyecto. La falta de investigación legal puede exponer a las personas a riesgos de estafas y problemas legales.

La decisión de invertir en el proyecto de vivienda de interés social fue motivada por el descuento ofrecido y la excelente ubicación y los servicios ofrecidos y es comprensible, ya que son factores importantes que influyeron en la elección de la propiedad. Sin embargo, también es esencial complementar estos aspectos positivos con una diligencia adecuada y una evaluación de la información legal sobre la firma encargada de la construcción del proyecto.

Solicitar información legal acerca de la firma responsable de la construcción es una medida de precaución esencial antes de realizar una inversión en cualquier tipo de propiedad. Esto permite a los compradores confirmar la autenticidad y legalidad de la construcción, así como asegurarse de que la empresa constructora está debidamente registrada y cuenta con las licencias necesarias para llevar a cabo el proyecto.

La información legal sobre la firma constructora podría incluir:

Registro Legal: Verificar si la firma está debidamente registrada y autorizada para operar en el sector de la construcción y raíces bienes.

Licencias y Permisos: Asegurarse de que la empresa posea las licencias y permisos necesarios para la construcción de propiedades.

Antecedentes: Investigue los antecedentes y la reputación de la firma en el mercado inmobiliario. Puedes buscar reseñas, referencias y testimonios de otros compradores que hayan trabajado con la misma empresa.

Contratos y Documentación Legal: Revisar los contratos y documentos relacionados con la propiedad para asegurarse de que sean legales y transparentes.

Registro de Propiedad: Verificar que la propiedad esté registrada legalmente a nombre de la firma y que no existan disputas legales sobre la misma.

La obtención de esta información legal ayuda a reducir el riesgo de caer en estafas y asegura que los compradores están tomando decisiones informadas y seguras. La confiabilidad y transparencia de la empresa constructora son aspectos cruciales para garantizar una inversión exitosa en vivienda de interés social.

#### **4.2.2.2 Análisis**

se destaca la importancia de comprender por qué las personas se identificarán en víctimas de estafas en proyectos de vivienda de interés social. Se abordan varias perspectivas que arrojan luz sobre los factores subyacentes que contribuyen a la victimización en este contexto. Uno de los puntos clave es la falta de conocimiento, ya que las personas que no entienden completamente los procesos inmobiliarios pueden ser más propensas a ser engañadas. Esto destaca la necesidad de brindar educación y conciencia sobre las prácticas seguras en transacciones inmobiliarias.

la urgencia y la desesperación por encontrar vivienda pueden llevar a decisiones apresuradas, lo que aumenta el riesgo de caer en estafas. Además, la confianza en la apariencia de legitimidad puede llevar a las personas a no cuestionar ofertas que parecen

demasiado buenas para ser verdad. Esto destaca la importancia de fomentar un enfoque crítico y de realizar investigaciones exhaustivas antes de tomar decisiones.

### **4.2.3 Objetivos 3**

Diseñar un plan de medidas preventivas que deban tomar las personas al momento acceder al beneficio de la vivienda de interés social. o compra de vivienda

#### **4.2.3.1 Resultados**

La pregunta sobre por qué alguien se convirtió en víctima de una estafa en un proyecto de vivienda de interés social es crucial para entender las vulnerabilidades y los factores que permitieron que la estafa ocurriera. Las respuestas variaron, pero podrían incluir la falta de conocimiento sobre cómo verificar la autenticidad de la oferta, la confianza excesiva en la apariencia de legitimidad, la urgencia por adquirir una vivienda y la falta de educación sobre las prácticas seguras en transacciones inmobiliarias. Esta pregunta puede ayudar a identificar áreas en las que se necesita mejorar la educación y la conciencia para prevenir futuras estafas. Considerando la pregunta sobre por qué alguien fue víctima de una estafa en un proyecto de vivienda de interés social, es importante reconocer que hay una combinación de factores que pueden contribuir a este tipo de situaciones. Algunas consideraciones clave podrían incluir:

Falta de Conocimiento: Las personas que carecen de conocimiento sobre cómo funcionan los procesos inmobiliarios y de construcción pueden ser más susceptibles a las estafas. La falta de comprensión sobre las prácticas legales y seguras puede dejar a las personas vulnerables a la manipulación.

Urgencia o Desesperación: Las necesidades de vivienda pueden generar una urgencia por encontrar una solución rápida. Esto puede llevar a las personas a tomar decisiones precipitadas sin realizar la debida diligencia y verificar la información.

**Confianza en Apariencias:** Si una oferta parece demasiado buena para ser verdad, las personas pueden ser llevadas a creer que están obteniendo una gran oportunidad sin cuestionarla lo suficiente. La confianza en la apariencia de legitimidad puede cegar a las personas ante las posibles señales de advertencia.

**Falta de Investigación:** No investigar a fondo la firma constructora y la propiedad puede dejar a las personas sin la información necesaria para tomar decisiones informadas. La falta de investigación legal puede abrir la puerta a estafadores que se aprovechan de esta falta de conocimiento.

**Manipulación Psicológica:** Los estafadores a menudo utilizan tácticas de manipulación emocional para convencer a las personas de que deben actuar rápidamente o que están perdiendo una gran oportunidad. Esto puede nublar el juicio y hacer que las personas ignoren las señales de advertencia.

**Falta de Educación en Prevención:** Muchas personas no están suficientemente educadas sobre cómo prevenir estafas inmobiliarias. La educación en cuantas prácticas seguras en transacciones inmobiliarias es fundamental para evitar situaciones engañosas.

**Falta de Denuncia:** Algunas personas que han sido víctimas de estafas pueden sentir vergüenza o temor de denunciar el incidente a las autoridades. Esto permite que los estafadores continúen operando impunemente.

#### **4.2.3.2 Análisis**

Este análisis proporciona una visión profunda y contextualizada de los factores que contribuyen a que las personas se conviertan en víctimas de estafas en el contexto de proyectos de vivienda de interés social. Además, subraya la importancia de la educación, la diligencia debida y la toma de decisiones informadas para prevenir futuras estafas en este ámbito.

En general, las estafas inmobiliarias suelen aprovecharse de la falta de conocimiento, la urgencia y la confianza ciega en las ofertas. Para prevenir este tipo de situaciones, es crucial que las personas se eduquen sobre cómo reconocer las señales de advertencia, investigar a fondo antes de invertir y denunciar cualquier actividad sospechosa a las autoridades pertinentes. La prevención y la educación son herramientas poderosas para evitar caer en estafas inmobiliarias.

Interpretar los resultados a la luz los objetivos de investigación. Ayuda a Identifica las tendencias, sacar conclusiones y elaborar recomendaciones basadas en la información recopilada.

Es de recordad que la encuesta cualitativa se trata de comprender en profundidad las perspectivas de las personas, por lo que la calidad de las respuestas es variada e interpretada

## **CAPÍTULO V**

### **5 Conclusiones**

Con base a los resultados obtenidos de las diversas fuentes primarias y secundarias establecidas en el diagnóstico, se establecen las conclusiones frente a las realidades observadas del delito de la estafa bajo la modalidad del proyecto de vivienda de interés social de vivienda sobre planos VIS obra Andalucía, promocionado en este caso por la constructora Obrasde, anexando las siguientes:

Dentro del diagnóstico elaborado se pudo detectar de forma reiterada que las causas principales de los orígenes del delito de la estafa radican en la promoción de los proyectos de vivienda de interés social, mediante la utilización de mecanismos disuasivos contenidos en la publicidad engañosa de proyectos en esta materia, incentivados por los montos significantes ofrecidos en los descuentos preestablecidos dentro de unos límites de fechas, la falta total de precaución frente a la solicitud de la información y de los conocimientos mínimos exigidos ante los requisitos de ley que deben cumplir las constructoras de estos proyectos de vivienda de interés social.

- Frente a la urgente necesidad de las personas y de las familias para acceder ante estos proyectos de vivienda de interés social, se hace indispensable tomar medidas preventivas, profundizando sobre casos similares acontecidos al respecto del delito de la estafa, no dejarse influenciar por familiares y terceros, constatando las evidencias en las ocurrencias de estos hechos tan lamentables trasmitiéndolos masivamente por los diferentes medios de difusión y comunicación tales como: radio, prensa, tv, redes sociales entre otros.

- Otras de las conclusiones es la falta de búsqueda de las respectivas asesorías de personas idóneas y expertas en estas modalidades de beneficios de vivienda de interés social, que muy seguramente evitaran no caer en el delito de la estafa

- Con base a las denuncias formuladas por el concejal Bernardo Alejandro Guerra, señalando como parte causante principal del delito de la estafa ante las personas y familias que acceden al beneficio de la vivienda de interés social, a los Entes Controladores y Reguladores en esta materia, como sería del caso la Curaduría Cuarta, al no ejercer sus funciones reglamentarias legales.

-No es extraño los hechos surgidos dentro del contexto nacional contemplados en la presencia latente de la corrupción que ejercen muchos funcionarios y representantes del estado y de los entes territoriales, obedeciendo más a los intereses de los corruptos, al

propiciar el accionar de las famosas pirámides inmobiliarias hacia la concurrencia de estos tipos de delitos como la estafa de personas y familias que acceden a los beneficios de los proyectos de vivienda de interés social.

-Relacionada con la anterior conclusión, es importante señalar la suplantación de los diferentes funcionarios tanto públicos y privados que intervienen dentro de la logística del desarrollo y ejecución de los proyectos de vivienda de interés social, ocasionando otras de las causas del detrimento patrimonial de las personas y familias incidiendo en el delito de la estafa.

-Una acción a emprender subsidiaria para los beneficiarios de estos tipos de proyectos de vivienda de interés social, que motiva uno de los medios de configuración del delito de la estafa bajo la modalidad mencionada, sería el de verificar que todos los soportes destinados al cubrimiento del pago de las obligaciones pendientes, deberán ser realizadas ante las respectivas fiducias legales establecidas para el recaudo de dichos fondos.

-Por último, se puede concluir que, dentro de las expectativas esperadas en los objetivos propuestos en el diseño de un plan de medidas preventivas, cumplieron dentro de los resultados esperados con la intención de permitir a todo ese sinnúmero de personas familias que se han visto afectadas bajo el flagelo del delito de la estafa en la modalidad de los proyectos de vivienda de interés social.

En conclusión, y para tener presente al momento de adquirir, comprar o desear invertir en proyectos de vivienda lo más recomendado es

Es vital mantenerse atentos de cualquier situación inusual, ya que en el sector inmobiliario es común la existencia de estafadores quienes buscan engañar tanto a compradores, como a vendedores, arrendatarios, propietario y potenciales inversores. Y aunque es una realidad, también hay que destacar que existimos quienes buscan

proteger y salvaguardar los intereses de las personas ante posibles fraudes inmobiliarios.

Las estafas inmobiliarias son prácticas altamente perjudiciales y deshonestas que pueden causar graves daños económicos y emocionales a las personas afectadas. Estas prácticas pertenecen a la confianza inmobiliaria en el mercado y socavan la integridad de las transacciones legítimas. Mi opinión sobre las estafas inmobiliarias es negativa, ya que representa una forma de engaño que explota la confianza de las personas en busca de viviendas, propiedades o inversiones.

Las estafas inmobiliarias pueden tener un impacto significativo en la vida de las víctimas, causar pérdida de dinero, tiempo y recursos. Además, estas estafas pueden generar un ambiente de desconfianza en el mercado, lo que dificulta que las personas realicen transacciones legítimas con tranquilidad.

Para abordar este problema, es esencial que las autoridades, las constructoras, los compradores y vendedores estén alerta y tomen medidas preventivas. Esto incluye verificar la autenticidad de los documentos y las propiedades, trabajar con agentes y empresas confiables, y denunciar cualquier actividad sospechosa a las autoridades competentes.

En resumen, las estafas inmobiliarias son un problema grave que requiere atención y acción para proteger a los individuos y mantener la integridad del mercado inmobiliario.

## **5.1 Recomendaciones**

Como parte integral del diagnóstico propuesto se estiman las siguientes recomendaciones a implementar dentro del plan de medidas preventivas recomendadas

La seguridad y la protección en las transacciones inmobiliarias son de vital importancia para garantizar la inversión y el bienestar de quienes buscan adquirir una propiedad. En este sentido, el presente diagnóstico no solo se enfoca en el análisis de las causas y consecuencias de las estafas inmobiliarias, sino también en la proyección de soluciones concretas. Como una parte fundamental de este propósito, se proponen recomendaciones que tienen como objetivo prevenir situaciones engañosas y evitar caer en el lamentable problema de las estafas inmobiliarias.

La pregunta fundamental es: ¿Cómo evitar ser víctima de una estafa inmobiliaria? Este interrogante conlleva una serie de pautas esenciales que, al ser implementadas dentro de un plan de medidas preventivas recomendadas, pueden marcar la diferencia entre una inversión segura y una situación adversa. Entre estas recomendaciones, destaca la importancia de llevar a cabo una investigación minuciosa antes de tomar cualquier acción. Esto implica investigar a fondo todo lo relacionado con la propiedad en cuestión, desde sus antecedentes hasta la veracidad de la información proporcionada por el vendedor o arrendador.

Además, se sugiere no subestimar la relevancia de verificar los antecedentes del vendedor o arrendador, una medida que puede revelar información valiosa sobre la legitimidad y la confiabilidad de la transacción. La revisión exhaustiva de cualquier contrato antes de firmarlo es otro punto clave, ya que puede evitar futuras complicaciones legales y financieras. Asimismo, se destaca la importancia de no enviar dinero sin una verificación rigurosa de la autenticidad de la información y la validación de las fuentes involucradas en la transacción.

Trabajar en colaboración con profesionales de confianza, como agentes inmobiliarios, abogados y contratistas con reputación comprobada, también se presenta como una medida preventiva esencial. Estos expertos pueden brindar asesoramiento valioso y ayudar a identificar posibles riesgos en las transacciones. Las fuentes de información confiables, como sitios web

especializados y páginas web de entidades gubernamentales, pueden proporcionar conocimiento adicional para respaldar la toma de decisiones informadas.

En resumen, las recomendaciones propuestas dentro del plan de medidas preventivas son un componente crucial en la lucha contra las estafas inmobiliarias. Al implementar estas medidas, los compradores y vendedores pueden tomar medidas proactivas para resguardar sus intereses, mantener la integridad del mercado inmobiliario y evitar ser víctimas de situaciones engañosas y perjudiciales.

### **Recomendaciones ante una posible estafa**

El comprador debe exigir en las salas de ventas los documentos reglamentarios que se otorgan cuando tiene los permisos para construir.

El interesado puede solicitar al vendedor: la inscripción como enajenador y el permiso de ventas, documentos expedidos por la Subsecretaría de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, también puede solicitar la licencia urbanística otorgada por la curaduría urbana y los planos que dicha institución sella.

La ciudadanía puede acudir a la Subsecretaría de Control Urbanístico cuando vayan a invertir en proyectos de construcción.

### **Pasos a seguir**

Exigir siempre licencia de construcción del proyecto.

Verificar el radicado de los documentos de venta.

Cerciorarse que la constructora tenga apoyo de matrícula inmobiliaria.

Exigir siempre que su dinero sea depositado en una fiducia.

Antecedentes y experiencias en otros proyectos e indagar en las oficinas de control de vivienda, generalmente inscritas a la alcaldía.

Sanciones por incumplimiento a las normas de construcción en Colombia.

Situación financiera.

Copia de los estudios, uso legal del suelo.

Certificado de tradición y libertad del inmueble.

Memorias del cálculo.

Planos.

Pólizas con los riesgos que cubren y los soportes documentales del proyecto.

Los requisitos se pueden consultar en las diferentes curadurías urbanas, en la unidad de monitoreo y control de planeación municipal.

## Bibliografías

alvarez correa, victor andres;. (08 de julio de 2016). *el colombiano*. Obtenido de el colombiano:

Denuncian estafas con falsos proyectos de vivienda para ahorradores en Medellín

Bertalanffy, L. (2007). *Teoria General De Los Sistemas*. España: Editorial S.L De Cultura Economica D España.

Blu Radio. (08 de Julio de 2016). *Denuncian Estafas En Programas De Vivienda De Interes*

*Social En Medellin*. Obtenido de <http://www.bluradio.com/medellin/denuncian-estafas-en-programas-de-viviendas-de-interes-social-en-medellin-109823>

Bolivar, M. (15 de Enero de 2014). *El Delito De Estafa*. Obtenido de El Código Penal tipifica la estafa cuando se obtiene provecho ilícito para sí o para un tercero

Chio, J. c. (06 de Octubre de 2015). *Estafadores Piden \$2.500.000 Para Garantizar Viivenda De Interes Social*. Obtenido de <http://www.vanguardia.com/area-metropolitana/bucaramanga/330682-estafadores-piden-2-500000-para-garantizar-vivienda-de-interes>

colprensa. (25 de mayo de 2022). *elpais.com.co*. Obtenido de [elpais.com.co](http://elpais.com.co):

<https://www.elpais.com.co/economia/el-2022-esta-siendo-un-gran-ano-para-la-construccion-susana-correa-ministra-de-vivienda.html>

congreso de la republica de colombia. (2004,07 junio). *ley 890 del 2004*. Obtenido de

<http://secretariasenado.gov.co/leyes-de-la-republica>

congreso de la republica de colombia. (2004,7 julio). *ley 890 de 2004*. Obtenido de

[www.secretariasenado.gov.co](http://www.secretariasenado.gov.co)

Diario Oficial. (20 de Junio de 2012). *Ley 1537 de 2012*. Obtenido de

<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=47971>

El Espectador. (13 de Julio de 2016). *Sancionada Ley De Vivienda Segura Que Busca Proteger Al Comprador*. Obtenido de

<http://www.elspectador.com/noticias/economia/sancionada-ley-de-vivienda-segura-busca-proteger-al-com-articulo-643123>

el espectador. (05 de octubre de 2020). *estafa inmobiliaria. 126 lotes fueron vendidos de manera ilegal.*

El heraldo. (15 de ENERO de 2014). [www.elheraldo.co/columnas-de-opinion/el-delito-de-estafa-139070](http://www.elheraldo.co/columnas-de-opinion/el-delito-de-estafa-139070). Obtenido de [www.elheraldo.co/columnas-de-opinion/el-delito-de-estafa-139070](http://www.elheraldo.co/columnas-de-opinion/el-delito-de-estafa-139070): <https://www.elheraldo.co/columnas-de-opinion/el-delito-de-estafa-139070>

El heraldo. (15 de enero de 2014). [www.elheraldo.co/columnas-de-opinion/el-delito-de-estafa-139070](http://www.elheraldo.co/columnas-de-opinion/el-delito-de-estafa-139070). Obtenido de [www.elheraldo.co/columnas-de-opinion/el-delito-de-estafa-139070](http://www.elheraldo.co/columnas-de-opinion/el-delito-de-estafa-139070): <https://www.elheraldo.co/columnas-de-opinion/el-delito-de-estafa-139070>

estafa inmobiliaria en medellin 126 lotes fueron vendidos de manera ilegal. (05 de octubre de 2020). *el espectador.*

FincaRaiz. (11 de Julio de 2012). *¿Como Adquirir Un Proyecto De Vivienda De Interes Social?* Obtenido de <https://www.fincaraiz.com.co/como-comprar-vivienda-de-interes-social-noticia-263.aspx>

Fiscalia General De La Nacion. (11 de Mayo de 2012). *Condenada Por Estafar Con Vivienda De Interes Social.* Obtenido de <http://www.fiscalia.gov.co/colombia/seccionales/condenada-por-estafar-con-vivienda-de-interes-social/>

juriscol. (23 de enero de 2013). *sistema unico de informacion normativa.* Obtenido de <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1016628>

Las2Orillas. (29 de Octubre de 2013). *Fraudes En Construccion De Vivienda En Medellin.* Obtenido de <https://www.las2orillas.co/fraudes-en-construccion-de-vivienda-social-en-medellin/>

leyes.co. (2023). Obtenido de Código Penal Artículo 246 Colombia: [https://leyes.co/codigo\\_penal/246.htm](https://leyes.co/codigo_penal/246.htm)

leyton. (2017). *LOS ELEMENTOS TÍPICOS DEL DELITO DE ESTAFA EN LA DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA CONTEMPORÁNEAS.*

mercado, d. a. (14 de agosto de 2018). lupa a inspecciones de policía y entidades por estafas inmobiliarias. *el tiempo*. Obtenido de <https://www.eltiempo.com/colombia/medellin/por-estafas-inmobiliarias-investigacion-a-inspecciones-de-policia-y-funcionarios-255476>

ministerio de vivienda. (s.f.). *minvivienda*. Obtenido de minvivienda:

<https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/subsidio-familiar-de-vivienda>

Ministerio De Vivienda, C. Y. (23 de Enero de 2013). *Decreto Numero 0075*. Obtenido de

<http://www.minvivienda.gov.co/Decretos%20Vivienda/0075%20-%202013.pdf>

Ministerio De Vivienda, C. Y. (23 de marzo de 2021). *Decreto Numero 0075*. Obtenido de

<http://www.minvivienda.gov.co/Decretos%20Vivienda/0075%20-%202013.pdf>

Minivivienda. (24 de Julio de 2007). *Macro Proyectos De Interes Social*. Obtenido de

<http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda/espacio-urbano-y-territorial/macroyproyectos-de-inter%C3%A9s-social-nacional>

oliveros sequera , m. (09 de junio de 2021). *xinergia inmobiliaria*. Obtenido de xinergia

inmobiliaria: <https://xinergiainmobiliaria.com/fraudes-estafas-inmobiliarias/>

oliveros sequera, m. (9 de junio de 2021). *xinergia inmobiliaria*. Obtenido de xinergia

inmobiliaria: <https://xinergiainmobiliaria.com/fraudes-estafas-inmobiliarias/>

Pública, Departamento Administrativo de la Función. (13 de julio de 2013). *Ley 1796 de 2016*.

Obtenido de funcion publica:

[https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma\\_pdf.php?i=78234](https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma_pdf.php?i=78234)

rebot real state. (21 de agosto de 2022). *rebotrealestate.com*. Obtenido de 5-consejos-

para-evitar-una-estafa-inmobiliaria/: [https://rebotrealestate.com/5-consejos-para-](https://rebotrealestate.com/5-consejos-para-evitar-una-estafa-inmobiliaria/)

[evitar-una-estafa-inmobiliaria/](https://rebotrealestate.com/5-consejos-para-evitar-una-estafa-inmobiliaria/)

revista semana. (10 de 12 de 2016). *semana.com*. Obtenido de semana.com:

<https://www.semana.com/economia/articulo/elsa-noguera-la-importancia-que-hoy-tiene-la-construccion-en-la-economia/509345/>

sequera, m. o. (9 de junio de 2021). *sinergia inmobiliaria*. Obtenido de sinergia inmobiliaria.

velasquez jaramillo, a. (30 de 06 de 2023). *medellin .gov.co*. Obtenido de

<https://www.medellin.gov.co/es/sala-de-prensa/noticias/cuidado-con-las-estafas-inmobiliarias/>

Velasquez Jaramillo, A. (30 de JUNIO de 2023). *www.medellin.gov.co*. Obtenido de

[www.medellin.gov.co: https://www.medellin.gov.co/es/sala-de-prensa/noticias/cuidado-con-las-estafas-inmobiliarias/](https://www.medellin.gov.co/es/sala-de-prensa/noticias/cuidado-con-las-estafas-inmobiliarias/)

velasquez jaramillo, alonso;. (30 de junio de 2023). *medellin .gov.co*. Obtenido de alcaldia de

[medellin: https://www.medellin.gov.co/es/sala-de-prensa/noticias/cuidado-con-las-estafas-inmobiliarias/](https://www.medellin.gov.co/es/sala-de-prensa/noticias/cuidado-con-las-estafas-inmobiliarias/)

## Anexos

### Anexo A, modelo de las preguntas realizadas

#### "Compartiendo Experiencias para Fortalecer la Prevención en Viviendas de Interés Social"

Como parte integral de mi trabajo de grado, estoy llevando a cabo una encuesta que tiene como objetivo comprender mejor las experiencias y perspectivas de las personas en relación con la adquisición de viviendas de interés social. Reconociendo la importancia de compartir estas experiencias, el propósito principal de esta encuesta es contribuir a la identificación de medidas preventivas efectivas en el mercado inmobiliario.

Pregunta 1: Experiencia Personal:

- ¿En dónde radica la motivación principal para la elección del proyecto de vivienda de interés social ofrecido por la constructora?

Pregunta 2: Identificación de Señales de Advertencia:

- ¿Tomada la decisión de invertir en dicho proyecto en la modalidad de vivienda de interés social motivado por el descuento ofrecido y la excelente ubicación y servicios ofrecidos, solicito información legal acerca de la firma en cargada de la construcción del mismo?

Pregunta 4: Medidas Preventivas:

- ¿Que considera usted frente al porque, fue víctima de la estafa en el proyecto de vivienda de interés social?

Agradecemos sinceramente su participación y el tiempo que dedique a compartir sus perspectivas. Su contribución será fundamental para crear un entorno más seguro y confiable para quienes buscan viviendas de interés social.

---

Nombre y firma

fecha